

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2021-07-01 - 2022-12-31

för

**Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ)**  
**559309-1316**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
VD-ord	3
Förvaltningsberättelse	4
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	6
Koncernens resultaträkning	9
Koncernens rapport över totalresultat	9
Koncernens balansräkning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	11
Koncernens kassaflödesanalys	12
Koncernens noter	13
Moderföretagets resultaträkning	32
Moderföretagets rapport över totalresultat	32
Moderföretagets balansräkning	33
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	34
Moderföretagets kassaflödesanalys	35
Moderföretagets noter	36
Appendix	42

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-06-30. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-30



Gustav Björkman

TRAPPAN 

2023071029519



**Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ)**  
**Årsredovisning**  
**2021-07-01 - 2022-12-31**



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÅRSREDOVISNINGEN OMFATTAR:	SIDA
VD-ord	3
Förvaltningsberättelse	4
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	6
Koncernens resultaträkning	9
Koncernens rapport över totalresultat	9
Koncernens balansräkning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	11
Koncernens kassaflödesanalys	12
Koncernens noter	13
Moderföretagets resultaträkning	32
Moderföretagets rapport över totalresultat	32
Moderföretagets balansräkning	33
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	34
Moderföretagets kassaflödesanalys	35
Moderföretagets noter	36
Appendix	42



# VD-ORD

Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ) har som registrerat varumärke Fastighetsaktiebolaget Trappan. Nedan benämns koncernen som Trappan.

Trappans första verksamhetsår har varit mycket bra där bolaget har överträffat sina tillväxtmål, etablerat en skalbar organisation för framtida utveckling och samtidigt uppvisade vinst.

Under 2022 har Trappan förvärvat fastigheter motsvarande SEK 1,5 miljarder. Det har skett genom flera olika transaktioner och till en genomsnittlig direktavkastning, sett över alla segment, på 5,25% för 2022. Portföljen marknadsvärderades vid årsskiftet till 1 528 mSEK av ett oberoende externt värderingsinstitut. Det är i linje med summa fastighetspris på 1 530 mSEK vid förvärven.

Trappan går med vinst och substansvärdet har därmed stigit. För preferensaktier innebär det en värdeökning per aktie från 1000 kr till 1020 kr. Vinsten i Trappan uppgick till 37,6 mSEK för det förlängda räkenskapsåret (från 2021-07-01 till 2022-12-31) och isolerat till kalenderåret 2022 motsvarar det en vinst på 39 mSEK. För intjäningen kan noteras att den har burit första periodens extra etableringskostnader samt att den också speglar att förvärven har

skett successivt under 2022. Portföljen var fullt ut avkastade från och med kvartal fyra 2022. Mot den bakgrunden är Trappans resultat ett kvitto på att affärsplanen har fallit väl ut och att tillväxttakten i portföljen är god.

Under 2022 skedde ett tydligt konjunkturskifte. Inflationen steg bl a till följd av pandemins efterverkningar, ett krig i vårt närområde samt utbudsstörningar på energimarknaderna. Räntorna har stigit vilket har flyttat fokus hos många av marknadens aktörer från nya förvärv till att hantera existerande finansiering. Flertalet fastighetsbolag bereder sätt att lösa numer kostsam kapitalmarknadsfinansiering och överföra den till traditionell bankfinansiering.

Trappan har klarat skiftet i ekonomin med ett fortsatt ökande substansvärde. Transaktionsmarknaden har blivit avvaktande och Trappans tillväxttakt blev lugnare under andra halvåret 2022. Även om Trappan enbart har bankfinansiering har stor hänsyn tagits till finansieringskostnadernas utveckling. Bolaget har intagit hög beredskap för att kunna bemöta ytterligare stegring av marknadsräntorna. Samtidigt anas nya möjligheter öppna sig i ett nytt landskap på fastighetsmarknaden. Trappans långsiktiga tillväxtmål ligger därmed fast.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2023071029522

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

### Bakgrund, strategi och målsättningar

Trappan har som strategi att investera i fastigheter i tillväxtområden och genom en aktiv förvaltning skapa mervärden. Verksamheten startade under 2022 och inriktningen för beståndet är primärt verksamhetsfastigheter och externhandel (benämns gemensamt som big box), kompletterat med kontor i regionstäder samt en mindre andel bostäder. Segmenten är utvalda för att skapa en bra balans mellan direktavkastning och utvecklingspotential. Portföljsammansättningen ger också goda förutsättningar till att realisera skalfördelar.

Det övergripande avkastningsmålet är 15% per år i genomsnitt på eget kapital. Målet för fastighetsinnehavet är att nå SEK 10 miljarder inom 5 år från start. Då ska bolaget också vara redo att noteras, alternativt att kunna ingå i en gynnsam strukturaffär. Trappan har storlek på fastighetsportföljen i SEK som milstolpar för sin utveckling; 1 miljard under första året, 5 miljarder inom tre år och 10 miljarder inom fem år.

### Fastighetsinnehav

Trappans bestånd uppgick vid årsskiftet till 65 000 kvm fördelat på 15 fastigheter med en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 3,3 år. Portföljen är externvärderad till 1,5 miljarder kr där fördelning mellan fastighetslagen är 77% big box, 15% kontor och 8% bostäder.

Beståndet är diversifierat, både geografiskt och mellan olika fastighetslag. Den största fastigheten i portföljen är inom externhandel; Sisjö Centrum i Göteborg med ca 25 000 kvm och drygt 2 miljoner besökare per år. I Trappans segment lager och lätt industri ligger fastigheterna i starka verksamhetsområden nära flygplatser och/eller utmed Europavägar. Exempel är Flygstaden i Kalmar, Hedenstorp i Jönköping och Åstorp utanför Helsingborg. Inom kontor fokuserar Trappan på att erbjuda kvalitetslösningar i regionstäder vilket den nybyggda och fullt uthyrda WTC Karlskrona exemplifierar. I beståndet ingår även 72 moderna hyresbostäder, till största del i Skellefteå. Vid årsskiftet uppgick vakansen i hela beståndet till 1%.

### Finansiering

Genom emissioner under 2022 erhöll Trappan 610 mSEK. Därtill har Trappan upptagit långsiktig extern finansiering som per årsskiftet uppgick till 882 mSEK. Det motsvarande 57% av fastigheternas

värdering. Den långsiktiga externa finansieringen består enbart av banklån. Lånen är fördelade mellan tre svenska banker och inget lån ska refinansieras före år 2025.

Trappan har räntebundit 46% av skulden till en genomsnittlig återstående löptid om 1,2 år. Det innebär att eventuella förändringar i marknadsräntan slår igenom med 54% under räntebindningstiden. Under året har fastighetsförvärv genomförts löpande, finansierade med eget kapital och banklån. Trappan hade 0 kr i kassan vid räkenskapsperiodens början och vid utgången av perioden en kassa på drygt 17 mSEK.

Genom en snabb uppbyggnad av portföljen under första halvåret 2022 kunde den löpande verksamheten generera ett positivt kassaflöde på nästan 16 mSEK för hela perioden.

Under hösten 2022 upptog Trappan ett kortfristigt lån om 20 mSEK för att kunna täcka eventuellt slagiga kassaflöden. Vid årsskiftet hade Trappan valt att amortera ned det till 5 mSEK.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Trappan genomförde emissioner under 2022 om totalt 610 mSEK, före emissionskostnader. Genom emissioner och med bankfinansiering har bolaget därefter genomfört förvärv till ett sammanlagt fastighetspris om 1,5 miljarder kr, fördelat på sju olika affärer. Bolaget har därmed passerat sin första milstolpe på 1 miljard kr i fastighetsvärde.

Trappan har etablerat en stark och skalbar organisation som präglas av rörliga kostnader och av snabba beslutsvägar. Bolaget har under året anställt Carl Wellius som affärsutvecklingschef som tar ansvar för nya förvärv och affärsmöjligheter i den befintliga portföljen. Trappan har nu två anställda nyckelpersoner. För fastighetsförvaltning och kameralt handhavande av beståndet har Trappan ingått avtal med lokalt förankrade förvaltningsbolag. Bolagens nyckelpersoner är sedan tidigare kända av Trappan vilket har varit det avgörande kriteriet för val av samarbetspart.

Trappans vinst var på 37,6 mSEK för hela räkenskapsåret 2021-07-01 till 2022-12-31. Det ökade substansvärdet från 1000 kr per preferensaktie till 1020 kr.



## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Inflationen och den korta marknadsräntan förväntas fortsätta stiga under första delen av 2023 för att sedan plana ut och tidigast börja falla mot slutet av året. De ökande finansiella kostnaderna belastar den löpande intjäningen. Delvis pareras det genom att hyresintäkterna enligt hyresavtalen räknas upp med inflationen. I Trappans kommersiella bestånd har hyreskontrakten en indexklausul som ger automatisk uppräknings av hyran till i snitt cirka 95% av inflationstakten enligt KPI. Inför 2023 med inflationstakten fastställd till 10,9% (per oktober 2022) innebär det en hyreshöjning motsvarande 10,3%. Bostäderna har inte samma indexklausul och tar ned hyresökningen för hela portföljen till 9,5%. Nettoeffekten på bolagets totala lönsamhet avgörs av hur en hyresökning över tid fördelar sig mellan stigande direktavkastning och/eller förändrade marknadsvärden på fastigheterna.

Skiftet i konjunkturen har minskat antalet köpare och dämpat transaktionstakten. Ur förvärvssynpunkt har det ökat möjligheten att förvärva på attraktiva direktavkastningsnivåer och med tydligast möjligheter inom big box. Den osäkrare finansieringsmiljön hanterar Trappan bland annat genom att nya förvärvsmöjligheter utvärderas med en anpassad

finansiering som dels når affärens avkastningsmål, dels minskar Trappans belåningsgrad och/eller förlänger kapital- och räntebindning.

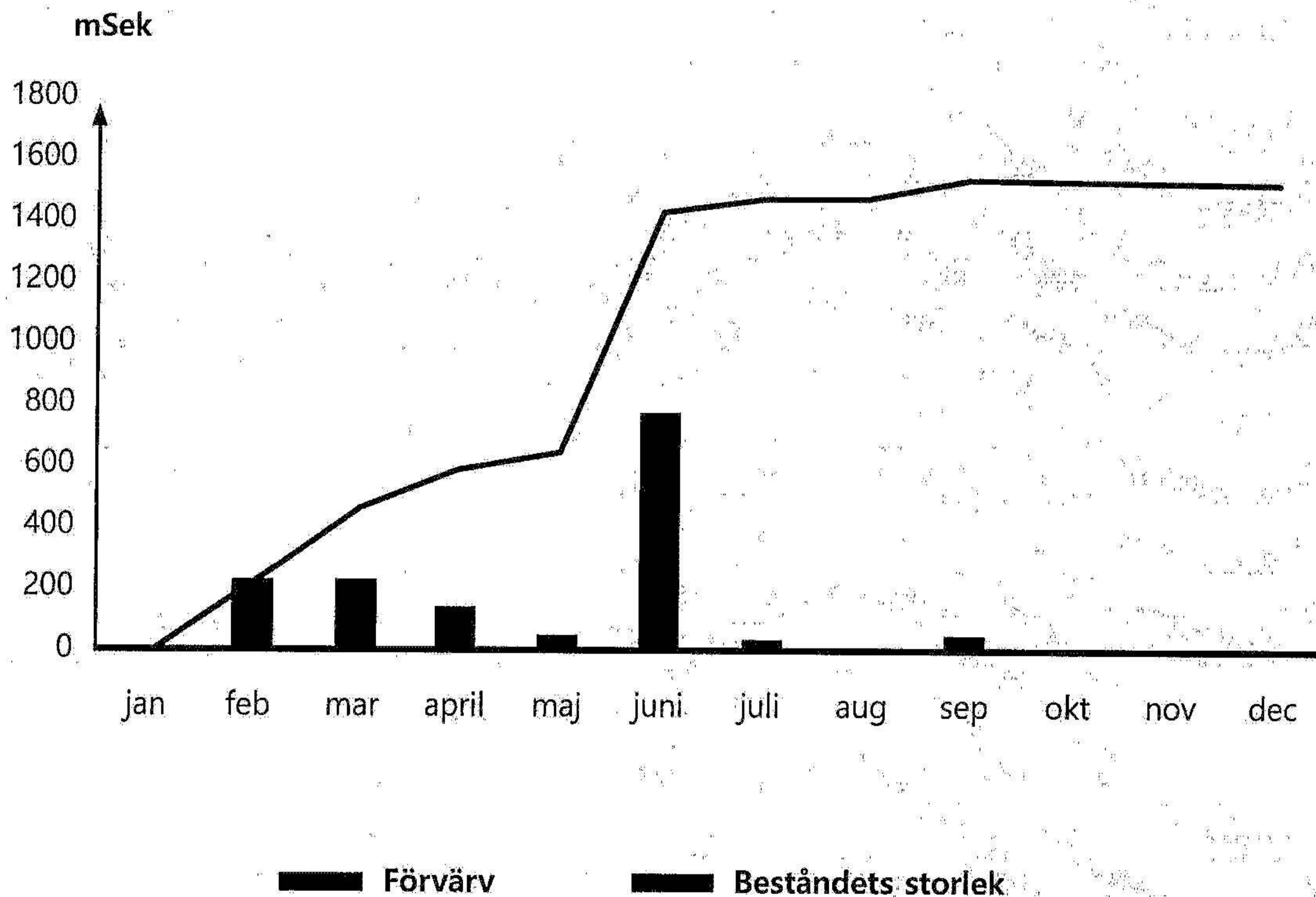
## HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter räkenskapsperiodens utgång har Trappan återbetalat återstoden av det kortfristiga lån som ursprungligen uppgick till 20 mSEK och som vid årsskiftet hade amorterats ned till 5 mSEK. Eftersom den löpande verksamheten stärker likviditetspositionen löpande har behovet av en kortfristig reserv minskat.

Den 15 mars 2023 beslöt styrelsen att genomföra en nyemission efter ett tidigare bemyndigande från bolagstämman den 29 december 2021. Syftet är att stärka Trappans förvärvskapacitet. Beslutet omfattar en nyemission av högst 300 000 preferensaktier vilket gör att upp till maximalt 306 mSEK kan tas in till Trappan. Befintliga aktieägare och nya investerare erbjuds att teckna preferensaktier och emissionsrundan förväntas pågå till slutet av kvartal 2, 2023. Kursen sattes till 1020 kr/preferensaktie vilket motsvarande substansvärdet vid årsskiftet. I månadsskiftet maj/juni 2023 gjordes en första delstängning med en emissionslikvid på 68 mSEK till Trappan.

## Trappan fastighetsbestånd

Utvecklingen av beståndets storlek (linje) samt genomförda förvärv per enskild månad (stapel)



# VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

2023071029524

## 1. MARKNADSRISKER

### 1.1 Fastighetsvärde

Eventuella framtida nedskrivningar kan leda till negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning. Orsaker till nedskrivning kan vara:

- Förändrade marknadshyror eller avkastningskrav
- Förändringar i kontrakts- och hyresgäststruktur
- Utvecklingstakt på fastigheterna

Riskhantering:

- Diversifierat bestånd över såväl segment som geografi
- Löpande marknadsanalyser och bevakning av fastighetsportföljens värdeutveckling
- Extern marknadsvärdering av alla fastigheter minst en gång per år, reglerat i styrelsens värderingspolicy.

### 1.2 Portföljsammansättning

Specifik fastighet eller geografi som inte är lönsam kan påverka hela portföljen negativt utöver sina egna negativa konsekvenser genom:

- Tar mycket av ledningens fokus
- Minskar bolagets möjlighet att uppnå skalfördelar
- Inverka negativt på bolagets möjlighet att åtnjuta portföljpremium

Riskhantering:

- Årlig översyn av portföljen; för de fastigheter som inte bidrar till helheten utvärderas åtgärdsplan och/eller avyttring
- Analys av delmarknaders förutsättningar
- Fokus på etablering i likvida marknader med befolknings- och ekonomisk tillväxt.

### 1.3 Hyresmarknaden

Sjunkande marknadshyror och ökade vakanser kan påverka intjäningen och bolagets finansiella ställning negativt.

Riskhantering:

- Löpande kontakt med hyresgäster
- Årlig genomlysning av hyresgästernas kreditstyrka
- Analys av delmarknaders hyres- och vakansutveckling

### 1.4 Transaktionsmarknaden

Konjunktursvängningar kan påverka prissättning och likviditeten på transaktionsmarknaden vilket kan leda till försämrade möjligheter till att genomföra affärer på önskade nivåer

Riskhantering:

- Möjlighet att investera på flera geografiska delmarknader och inom olika fastighetssegment
- Investeringar kan styras mer till den egna portföljen, t ex hyresgästpassningar och projektutveckling
- Inga åtaganden att genomföra ett visst antal förvärv under en viss tidsperiod.

## 2. OPERATIONELLA RISKER

### 2.1 Fastighetsförvärv

Risker från fastighetsförvärv kan vara brister i bedömningar och felaktig information vid förvärvstillfället. Det kan påverka fastighetsportföljens värde och den finansiella ställningen negativt. Exempel bedömningar och information som analyseras är:

- Bedömning av hyror, vakansrisk, teknisk skuld och avkastningskrav
- Genomgång av bolagsrelaterade risker såsom skatt och revision

Riskhantering:

- Förvärv föregås av en genomlysning av både fastighets- och bolagsaspekter med såväl interna som externa specialister.
- Framtagande av en affärsplan för hur avkastningsmålet ska uppnås samt med uppföljning av planen löpande
- Bolaget följer den av styrelsen antagna policy för investeringsbeslut som reglerar process för genomlysning av en affär och specificerar underlaget för beslut.

### 2.2 Fastighetskostnader

Ökade eller oförutsedda fastighetskostnader kan ha en negativ effekt på intjäningen och påverka bolagets finansiella ställning.

Fastighetskostnader utgörs främst av

- Kostnader direkt från fastigheten såsom driftkostnader, fastighetsskötsel och underhåll
- Kostnader indirekt från fastigheten som baseras på politiska beslut såsom fastighetsskatt och tomträttsavgälder

Riskhantering:

- Underhållsarbete genomförs utifrån framtagen underhållsplan, ofta tillsammans med hyresgästen.
- Energieffektivisering av fastighetsbeståndet
- Analys och prissäkring av elförbrukning ökar förutsägbarhet



### 2.3 Projektkostnader

Risker relaterade till genomförande av projekt kan vara förhöjda kostnader för byggnationen och förseningar av färdigställande. Det kan påverka den finansiella ställningen negativt.

Riskhantering:

- Begränsa investeringar i projekt till marknader där Trappan har god marknadskänedom
- Ej genomföra investeringar beroende av spekulativ uthyrning
- Projekten sker primärt i formen av totalentreprenad, med kreditgenomlysta parter.

### 2.4 Beroende av nyckelpersoner

Om bolaget tappar nyckelpersoner och/eller har svårt att attrahera personal med nyckelkompetens, kan det inverka negativt på möjligheter att göra värdeskapande investeringar vilket ger en negativ påverkan på verksamhet och finansiell ställning.

Riskhantering:

- Anställning kopplas till incitamentsstruktur som dels likställer den anställdes bonusmål med bolagets mål, dels premierar en långsiktighet i anställningen
- De anställda bereds möjlighet att själva investera i verksamheten
- Anställda ges hög grad av frihet och får stort ansvarstagande. Förmågan att påverka sin arbetsmiljö är stor för ett högt engagemang

### 2.5 Försäkringsrisker

Vid olyckor och skador på Trappans fastigheter finns risk att försäkringsskyddet inte är tillräckligt vilket kan påverka den finansiella ställningen negativt.

Riskhantering:

- Fullvärdesförsäkring av samtliga fastigheter
- Genomförande av egenkontroller och förebyggande arbete för att minska risken för skador
- Inför förvärv genomförs en genomlysning av miljö- och teknikområden

## 3. FINANSIELLA RISKER

### 3.1 Tillgång till extern finansiering

Om bolaget inte kan erhålla lån i den utsträckning som planerat kan bolagets lönsamhet påverkas negativt genom att:

- Mindre lån än beräknat leder till färre/mindre affärer än planerat
- Vid oförutsedda händelser som gör att låneavtalens finansiella villkor ej kan upprätthållas riskeras en dyrare refinansiering eller försäljning av fastigheter till ogynnsamma villkor som följd

Riskhantering:

- Bolaget följer den av styrelsen antagna finanspolicyn för att minimera den finansiella risken, som bland annat anger ramar för bl a kapitalbindningstid
- Löpande rapportering till investeringskommitté och styrelsen hur skuldportföljen utvecklas avseende befintliga lån och kapacitet för nya affärer
- Löpande utvärdering av andra möjliga finansieringskällor på kreditmarknaden

### 3.2 Finansieringskostnader

Bolagets externa finansiering är exponerad mot eventuellt stigande räntor och ökande finansieringskostnader. Det kan ha negativ inverkan på den finansiella ställningen

Riskhantering:

- Bolaget följer den av styrelsen antagna finanspolicyn som anger ramar och riktlinjer för räntebindning
- Löpande rapportering till investeringskommitté och styrelsen hur skuldportföljen utvecklas och dess finansieringskostnader
- Löpande analys av ränteutvecklingen och dess påverkan på finansiella nyckeltal; åtgärder vidtas vid behov som sänker ränteexponeringen

## 4. REGULATORISKA RISKER

### 4.1 Förändrad lagstiftning

Det finns flera lagar och förordningar som är tillämpliga på bolagets verksamhet, bland annat Aktiebolagslag (2005:551) och Årsredovisningslag (1995:1554). Eventuella betungande förändringar i de regelverk som är tillämpliga kan medföra negativa konsekvenser för Bolaget och investerarna,

Riskhantering:

- Bolaget följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten

### 4.2 Regelefterlevnad

Brister i regelefterlevnad, affärsmoraliskt beteende och ett generellt gott uppförande kan leda till försämring av bolagets rykte och varumärke samt finansiella ställning.

Riskhantering:

- Bolaget följer den av styrelsen antagna anti-korruptionpolicy samt policy för bolagsstyrning som inkluderar attestinstruktion
- Bolaget har en anvisad kanal dit verksamheten på bolaget säkert kan vända sig till för att rapportera brott mot eller diskutera oklarheter kring regelefterlevnad

**Nyckeltal för koncernen**

2022-12-31

Periodens driftnetto, TSEK	47 202
Uthyrningsbar arena, kvm	64 373
Utgående snitthyra, SEK/kvm	1 319
Antal fastigheter	15
Marknadsvärde fastighetsbestånd, TSEK	1 537 683
Belåningsgrad	57%
Genomsnittlig ränta under perioden	3%
Periodens nettoomsättning, TSEK	66 760
Balansomslutning, TSEK	1 580 777
Soliditet	39%

**NYCKELTALSDEFINITIONER****Driftnetto**

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt.

**Belåningsgrad**

Räntebärande externa skulder i relation till fastigheternas marknadsvärde.

**Genomsnittlig ränta**

Fastighetslänens genomsnittliga ränta under perioden.

**Soliditet**

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

**Utgående snitthyra**

Genomsnittlig utgående hyra såsom bashyra och kontrakterad inflationsuppräknning, exklusive ev. övriga tillägg.

**Marknadsvärde fastighetsbestånd**

Summa externvärderingar inklusive ev. investeringsbidrag (exklusive investeringsbidrag uppgår externvärderingarna till TSEK 1 528 200).

**ÄGARFÖRHÅLLANDEN**

Bolagets moderbolag och huvudägare Coeli Investment AB innehar samtliga 500 000 stamaktier per 31 december 2023, vilket motsvarar 90 procent av rösterna och 45 procent av det totala antalet utestående aktier. Per bokslutsdagen finns det 500 000 stamaktier utgivna och 610 445 preferensaktier, bolagets stamaktier berättigar till tio röster vardera och preferensaktier berättigar till en röst vardera.

I första hand ska preferensaktier erhålla 100% av samtliga utdelningar intill dess att varje sådan preferensaktie erhållit utdelning motsvarande företrädesränta. I andra hand ska preferensaktier erhålla 100% av samtliga utdelningar intill dess att varje sådan preferensaktie erhållit utdelning motsvarande företrädesbelopp. I tredje hand ska preferensaktier erhålla 80% av samtliga utdelningar och stamaktier ska erhålla 20% av samtliga utdelningar.

**Förslag till disposition av vinst eller förlust SEK**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-
Överkursfond	584 185 676
Årets resultat	-2 274 182
	<b>581 911 494</b>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	581 911 494
	<b>581 911 494</b>

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

2023071029528

Belopp i TSEK	Not	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
Nettoomsättning		66 760	0
Övriga rörelseintäkter		182	0
Fastighetskostnader	33	-19 709	0
<b>Driftnetto</b>		<b>47 233</b>	<b>0</b>
Central administration	5,6,7	-10 955	0
Finansiella intäkter	8	859	0
Finansiella kostnader	8	-22 088	0
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>15 049</b>	<b>0</b>
Värdetförändring fastigheter	30	26 024	0
Värdetförändring räntesäkringar	32	5 939	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>47 012</b>	<b>0</b>
Skatt	9	-9 467	0
<b>Årets resultat</b>		<b>37 545</b>	<b>0</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TSEK	Not	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
<b>Årets resultat</b>		<b>37 545</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		-37 545	0
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Noterna på sidorna 13 till 31 utgör en integrerad del av redovisningen för koncernen.



# KONCERNENS BALANSRÄKNING

2023071029529

Belopp i TSEK	Not	2022-12-31	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Övriga immateriella tillgångar	11	1 190	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 190</b>	<b>0</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	30,31	1 537 683	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 537 683</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	12	139	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>139</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 539 012</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	13	5 999	0
Derivatinstrument	14	7 549	0
Övriga fordringar	15	7 013	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 831	0
Likvida medel	17	17 374	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 766</b>	<b>500</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>41 766</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 580 777</b>	<b>500</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	18	1 110	500
Övrigt tillskjutet kapital		584 186	0
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		37 602	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>622 898</b>	<b>500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	856 986	0
Uppskjuten skatteskuld	20	9 170	0
Övriga långfristiga skulder	21	13 463	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>879 618</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	21 831	0
Leverantörsskulder		1 061	0
Aktuella skatteskulder		4 194	0
Övriga kortfristiga skulder	22	24 815	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	26 360	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>78 261</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 580 777</b>	<b>500</b>

Noterna på sidorna 13 till 31 utgör en integrerad del av redovisningen för koncernen.



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TSEK	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare			Totalt
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat (inklusive årets resultat)	
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Bolagets bildande	500	-	-	500
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>500</b>	-	-	<b>500</b>
<b>Utgående balans 2021-06-30</b>	<b>500</b>	-	-	<b>500</b>
<b>Ingående balans 2021-07-01</b>	<b>500</b>	-	-	<b>500</b>
Årets resultat	-	-	37 545	37 545
Balanserat resultat	-	-	57	57
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	<b>37 602</b>	<b>37 602</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	610	609 835	-	610 445
Emissionkostnader	-	(25 649)	-	(25 649)
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>610</b>	<b>584 186</b>	-	<b>584 796</b>
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>1 110</b>	<b>584 186</b>	<b>37 602</b>	<b>622 897</b>

Noterna på sidorna 13 till 31 utgör en integrerad del av redovisningen för koncernen.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

2023071029531

Belopp i TSEK	Not	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		62 302	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-26 024	0
Erhållen ränta		859	0
Betald ränta		-21 408	0
Betalda inkomstskatter		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>15 729</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-17 919	-500
Ökning/minskning av rörelseskulder		55 483	0
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>37 564</b>	<b>-500</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>53 293</b>	<b>-500</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1 197	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 511 659	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 512 856</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Bildande av bolag		0	500
Nyemission		610 445	0
Emissionskostnader		-25 649	0
Upptagning av lån	26	892 279	0
Ökning av långfristiga fordringar		-139	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 476 937</b>	<b>500</b>
Minskning/ökning av likvida medel		17 374	0
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>17 374</b>	<b>0</b>

Noterna på sidorna 13 till 31 utgör en integrerad del av redovisningen för koncernen.



# KONCERNENS NOTER

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Denna koncernredovisning omfattar moderföretaget Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ), organisationsnummer 559309-1316 samt dess dotterföretag.

Fastighetsaktiebolaget Nappart är ett moderbolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm med adress c/o Coeli Investment AB, Box 3317, 103 66 Stockholm. Moderbolagets och dess dotterbolags verksamhet omfattar förvaltning och uthyrning av egna fastigheter.

Styrelsen har den 19 juni 2023 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusen kronor (KSEK). Uppgift inom parentes avser jämförelseperioden.

### Ändrade redovisningsprinciper

Denna årsredovisning innehåller Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ):s första publicerade koncernredovisning och de valda redovisningsprinciperna för upprättande av denna är IFRS (International Financial Reporting Standards). Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS sådana de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Inga undantag har tillämpats i samband med att startbalansen (ingångsbalansen) för den första koncernredovisningen upprättats enligt IFRS.

### Första gången international Financial reporting standards (IFRS) tillämpas

Detta är den första koncernredovisning som Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ) publicerar och de redovisningsprinciper som valts är IFRS. De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när koncernredovisningen har upprättats per 31 december 2022 och för den jämförande information som presenteras 30 juni 2021.

Enligt IFRS 1 ska koncernen visa en avstämning av eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt tidigare redovisningsprinciper för tidigare perioder med motsvarande poster enligt IFRS. Detta är första gången bolaget publicerar en koncernredovisning varför det inte finns någon tidigare avgiven årsredovisning innehållande en koncernredovisning enligt tidigare tillämpade principer att stämma av mot. Inga avstämningar mellan nuvarande tillämpade principer och IFRS presenteras således för koncernen.

### Val som gjorts i samband med upprättande av ingångsbalansen för redovisning enligt IFRS

Första gången IFRS tillämpas i en koncernredovisning ska redovisning ske i enlighet med IFRS 1. Huvudregeln är att alla tillämpliga IFRS- och IAS- standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock övergångsbestämmelser som ger företagen en viss valmöjlighet. Inga sådana undantag har gjorts.

## NOT 2 SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Noten innehåller en förteckning över de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning har upprättats. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år. Koncernredovisningen omfattar det legala moderbolaget Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ) och dess dotterföretag.

### Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Trappan-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, i enlighet med IFRS. Verkligt värde baseras på externa värderingar som är gjorda vid bokslutstillfället.

Denna koncernredovisning är bolagets första finansiella rapport och koncernredovisning som upprättas i enlighet med IFRS. Moderbolaget bildades den 25 mars 2021, vilket även är startpunkten för koncernen.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Det innebär att den finansiella rapporteringen presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste TSEK.

### Nya redovisningsprinciper

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2022 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

## Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft

Företagsledningens bedömning är att inga nya och ändrade standarder och tolkningar kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter för den period de tillämpas första gången.

## KONCERNREDOVISNING

### Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

### Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte omfattar rörelseverksamhet fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv och förändringar av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

De förvärv av dotterbolag som hittills skett har varit tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Koncerninterna förluster kan vara en indikation på nedskrivningar som måste tas upp i koncernredovisningen. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Innehav utan bestämmande inflytande i dotterföretagens resultat och eget kapital redovisas separat i koncernens resultaträkning, rapport över totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital och balansräkning.

### Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernen följs upp och redovisas som ett enda segment.

Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

Till följd av att bolaget och koncernen endast har en verksamhetsgren och att uppföljning sker per tillgång och inte per geografisk marknad upprättas ingen segmentsredovisning. Koncernen har inga större kunder.

### Intäkter

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Alla hyror faktureras i förskott.

#### Fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

#### Utdelning

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt.

#### Ränteintäkter

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

### Fastighetskostnader och kostnader för central administration

Fastighetskostnader avser fastigheternas drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Kostnader för central administration avser övriga kostnader som inte går att härleda till fastighetskostnaderna.

### Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell skatt beräknad på periodens skattemässiga resultat enligt gällande skattesatser justerad för förändringar i uppskjutna skattefordringar och -skulder som hänför sig till temporära skillnader och outnyttjade underskott.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i deklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och bedömer om det är troligt att en skattemyndighet kommer att godta en osäker skattemässig behandling. Koncernen värderar sina redovisade skatter antingen baserat på det mest sannolika beloppet eller det förväntade värdet, beroende på vilken metod som bäst förutser utfallet av osäkerheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av den första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna skatter som hänför sig till temporära skillnader avseende innehav i dotterföretag, intresseföretag och joint ventures, redovisas inte då moderföretaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en sådan återföring sker inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder netto redovisas när det föreligger en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

## Anläggningstillgångar

### Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. Värdeförändringar redovisas helårsvis i koncernens rapport över totalresultatet. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer.

IFRS värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer där det enligt nivå 1 finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid nivå 2 baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. Vid värdering enligt nivå 3, icke observerbara inputs, finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

### Värderingsmetodik

Bolagets marknadsvärderingar är upprättade i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard, nionde upplagan och Samhällsbyggarnas etiska regler. Metoden är en avkastningsbaserad kassaflödesmetod som innebär att fastighetens framtida betalningsströmmar analyseras. Intäkter och kostnader, risker och investeringsbehov och dess förändringar över tiden bedöms. En kalkyl omfattande en viss tid, normalt 5 eller 10 år, upprättas. Driftnettot för respektive år beräknas liksom restvärdet vid kalkylperiodens slut. Alla driftsnetton och restvärdet nuvärdesberäknas och summeras till fastighetens marknadsvärde.

### Kalkylstart

Nuvärde av driftnetton

+ Nuvärde av restvärde

+ Värde av byggrätt

= Värde enligt avkastningsbaserad kassaflödeskalkyl

Metoden innebär att transaktioner av likvärdiga fastigheter analyseras. Köp av fastigheter med samma användning inom orten väljs i första hand. Om detta ger för få jämförelser kan även köp på andra orter analyseras. Ofta beräknas några nyckeltal för att få en enklare jämförelse. När det gäller bostadsfastigheter beräknas ofta priset per total area. En annan vanlig parameter är direktavkastningskravet. Detta beräknas utifrån ett uppskattat driftsnetto dividerat med köpeskillingen.

### Värderingsparameter

Vid nyttjande av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten på värdegrundade parametrar som inflation, hyresutveckling, drift- och underhållskostnadsutveckling, vakansutveckling, kalkylränta, direktavkastningskrav mm. Direktavkastningskrav beräknas utifrån jämförbara transaktioner. Kalkylräntan är en produkt av inflation och direktavkastningskrav. Kalkylräntan används för nuvärdeberäkningen av driftnetton och restvärde. Direktavkastningskravet appliceras på sista årets driftsnetto och ger restvärdet. Avkastningsberäkningen görs utan hänsyn till belåning. Kalkylräntekravet är således räntekravet på totalt kapital. Vi presenterar inga känslighetsanalyser specifikt kopplat till inflation, hyresutveckling eller driftskostnader. Vi bedömer att dessa faktorer främst påverkar driftnettot respektive avkastningskravet, känslighetsanalys för dessa framgår nedan i not 31. Se även känslighetsanalys för långsiktig vakans i not 31.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrens eller tillgångens förväntade återstående löptid. Ingen IB/UB-analys har upprättats då Koncernen har låga hyresförluster, varför detta ej bedömts väsentligt.

Värderingen av förväntade kreditförluster för kundfordringar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade

kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Bokfört värde motsvarar verkligt värde för samtliga finansiella instrument.

### Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att ledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

Se vidare nedan stycke benämnt Anläggningstillgångar - Förvaltningsfastigheter samt not 31 för känslighetsanalys.

## FINANSIELLA INSTRUMENT

### a) Första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i resultaträkningen.

### b) Finansiella tillgångar - Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i kategorin upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på koncernens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och de avtalsenliga villkoren för tillgångarnas kassaflöden.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna:

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas inledningsvis till det belopp som är ovillkorligt, om inte väsentliga finansieringskomponenter ingår då de redovisas till verkligt värde. De redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden minskat med kreditreservering.

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden. Checkräkningskredit redovisas i balansräkningen som låneskulder i kortfristiga skulder.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Koncernen värderar alla egetkapitalinstrument till verkligt värde. Dessa redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar.

### c) Finansiella skulder - Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella skulder i kategorin upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader från balansdagen om dessa förfaller senare än 12 månader från balansdagen klassificeras dessa som långfristiga skulder.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen över låneperioden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer

att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde består av följande poster:

#### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Beloppen är osäkrade och betalas oftast inom 30 dagar. Leverantörsskulder och övriga skulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Skulderna redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Alla förändringar i verkligt värde av derivatinstrument som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning redovisas direkt i finansiella kostnader i resultaträkningen.

### Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

### d) Bortbokning av finansiella tillgångar och finansiella skulder

Finansiella tillgångar tas bort från rapporten över finansiell ställning när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i resultaträkningen. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

### e) Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

### f) Nedskrivning av finansiella tillgångar

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordrings livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster.

### Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Verkligt värde bedöms motsvara bokförda värden

#### Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank. Redovisning sker till nominellt värde.

#### Kundfordringar

Koncernen innehåller kundfordringarna i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och värderar de därför vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftkostnad.

#### Leverantörsskulder

Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp.

#### Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader kostnadsförs normalt löpande i rapport över totalresultatet, förutom i de fall när räntekostnaden kan hänföras till ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevs kostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevsutgiften bedöms uppfylla tillgängskriterierna i IAS 40. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år.

#### Ersättningar till anställda

##### Kortfristiga ersättningar till anställda

Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna regleras. Kostnaden redovisas i rapporten över totalresultat i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulden redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i koncernens balansräkning.

##### Pensionsförpliktelser

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringar på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder redovisas direkt i resultaträkningen.

#### Aktiekapital

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

### NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING

#### Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker såsom: olika marknadsrisker, kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:

- säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden,
- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, och
- optimera koncernens finansnetto.

Koncernens riskhantering sköts av en central finansavdelning som identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med koncernens operativa enheter. Styrelsen har utarbetat både skriftliga instruktioner för generell riskhantering och riktlinjer för specifika områden såsom valutakursrisk, ränterisk, kreditrisk, likviditetsrisk samt refinansieringsrisk och användningen av derivata och icke-derivata finansiella instrument och placering av överskottslikviditet.

#### Finansiell riskhantering

Bolaget ska ha en stark finansiell ställning, och balansen mellan eget kapital och lånat kapital är viktig för företaget.

##### Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsclage. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader och utan att riskera koncernens rykte. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen. Den externa finansiering som koncernen har är villkorad av ett antal nyckeltalskopplade kovenanter. Bolaget bevakar nyckeltalen löpande för att säkerställa att dessa uppfylls. Koncernen har inte brutit mot dessa nyckeltalskopplade kovenanter under 2022.

##### Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisk. Koncernens exponering mot valutarisk eller andra prisrisker bedöms som ej väsentlig.

##### Ränterisk

Skulder till kreditinstitut utgörs av lån i SEK som utgår med rörlig ränta och utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen säkrar delvis sin ränterisk avseende framtida kassaflöden.

## KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEKOSTNADER

2025071029538

Ränteuppgång, procent	Effekt kassaflöde		
	2022	2023	2024
1,0%	8 613	8 498	8 285
1,5%	12 919	12 747	12 427
2,0%	17 225	16 996	16 570
2,5%	21 531	21 245	20 712
3,0%	25 838	25 494	24 854
3,5%	30 144	29 743	28 997
4,0%	34 450	33 991	33 139
4,5%	38 757	38 240	37 282
5,0%	43 063	42 489	41 424

## KÄNSLIGHETSANALYS KUNDFORDRINGAR

Per 210630	Ej förfallna fordringar	Mer än 30 dagar förfallna	Mer än 90 dagar förfallna	Mer än 120 dagar förfallna
Förväntad förlustnivå i %	-	-	-	-
Redovisat värde brutto - kundfordringar	-	-	-	-
Förlustreserv	-	-	-	-

Per 221231	Ej förfallna fordringar	Mer än 30 dagar förfallna	Mer än 90 dagar förfallna	Mer än 120 dagar förfallna
Förväntad förlustnivå i %	-3,68%	-	-	-
Redovisat värde brutto - kundfordringar	6 228	286	179	143
Förlustreserv	-229			

Förändringen i förlustreserven under räkenskapsåret specificeras nedan:

Per 221231	Kundfordringar 2022	Kundfordringar 2021
Per 1 januari	-	-
Ökning/Minskning av förlustreserven, förändring redovisad i resultaträkningen	229	-
Under året bortskrivna kundfordringar	-	-
Återföring av ej utnyttjat belopp	-	-
Per 31 december	229	-

## KÄNSLIGHETSANALYS LIKVIDITETSRIK

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2022-12-31	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader och tolv månader	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/skulder
Leverantörsskulder	1 061	-	-	-	1 061	1 061
Upplåning	10 916	10 916	856 985	-	878 817	878 817
Räntor	13 458	13 707	42 330	-	69 495	69 495



**NOT 4 HANTERING AV KAPITAL**

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer sitt kapital på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Långfristiga skulder till kreditinstitut och Kortfristiga skulder till kreditinstitut) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Koncernen har en strategi att ha en balanserad kapitalstruktur där skuldsättningsgraden följs löpande utifrån koncernens behov av kapitalskuldsättningsgraden per respektive bokslutstillfälle var som följer:

Ränteuppgång, procent	2022-12-31	2021-06-30
Total upplåning	878 817	-
Avgår: likvida medel	(17 374)	-
<b>Nettoskuld</b>	<b>861 443</b>	<b>-</b>
Totalt eget kapital	622 898	500
<b>Summa kapital</b>	<b>622 898</b>	<b>500</b>

**NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA**

Ersättning till revisorerna	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
PwC		
Revisionsuppdraget	427	-
Arvode för revisionsnära tjänster	74	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa</b>	<b>501</b>	<b>-</b>

**NOT 6 ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA, M.M.**

Ersättning till anställda	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
Löner och andra ersättningar	2 997	-
Sociala avgifter	1 035	-
Pensionskostnader:		
Avgiftbestämda planer	369	-
Förmånsbestämda planer	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 400</b>	<b>-</b>

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2021-07-01 - 2022-12-31		2021-03-25 - 2021-06-30	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	2 447	822	-	-
Övriga anställda	550	213	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2 996</b>	<b>1 035</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	2	2	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	3	3	3	1
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>-</b>

Ersättning och övriga förmåner 2021-07-01 - 2022-12-31	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande	-	-	-	-	-	-
Verkställande direktör	2 022	425	-	264	-	2 710
<b>Summa</b>	<b>2 022</b>	<b>425</b>	<b>-</b>	<b>264</b>	<b>-</b>	<b>2 710</b>

Ersättning och övriga förmåner 2021-03-25 - 2021-06-30	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande	-	-	-	-	-	-
Verkställande direktör	-	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inga styrelsearvode har utbetalats under räkenskapsåret.

## NOT 7 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga externa kostnader	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
Fastighetsförvaltningskostnader	2 563	-
Revisionskostnad	501	-
Konsultarvoden	1 849	-
Ogenomförbara projekt	1 296	-
Övrigt	147	-
<b>Summa</b>	<b>6 356</b>	<b>-</b>

**NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER**

Finansiella intäkter	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
Ränteintäkter	859	-
Övriga finansiella intäkter	-	-
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>859</b>	<b>-</b>
<hr/>		
Finansiella kostnader	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
Räntekostnader och finansiella kostnader för leasingskulder och finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen	(18 834)	-
Övriga finansiella kostnader	(3 254)	-
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>(22 088)</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella poster - netto</b>	<b>(21 229)</b>	<b>-</b>

**NOT 9 INKOMSTSKATT**

Aktuell skatt	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
Aktuell skatt på årets resultat	3 791	-
Justeringar avseende tidigare år	(543)	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>3 247</b>	<b>-</b>
<hr/>		
Uppskjuten skatt	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
Ökning/Minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-
Ökning/Minskning av uppskjutna skatteskulder	6 220	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>6 220</b>	<b>-</b>
<b>Inkomstskatt</b>	<b>9 467</b>	<b>-</b>

**Avstämning mellan teoretisk skattekostnad och redovisad skatt**

Skatt vid svensk skattesats på 20,6% (2021: 20,6%)

Inkomstskatt	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
Resultat före skatt	47 012	-
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6%	(9 684)	-
Skatteeffekt av:	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Ej avdragsgilla kostnader	(327)	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	(1)	-
Effekt av ändrad skattesats	543	-
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-
<b>Inkomstskatt</b>	<b>(9 468)</b>	<b>-</b>

Effektiv skattesats för koncernen var 2022 20,1% (2021: 0 %)

**NOT 10 INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG**

Koncernen hade följande dotterföretag den 2022-12-31:

Namn	Registrerings- och verksamhetsland	Verksamhet	Andel stamaktier som direkt ägs av moderföretaget (%)	Andel stamaktier som ägs av koncernen (%)
Coeli Fastighetsförvaltning AB	Sverige	Holdingbolag	100	-
Nappart Holding 1 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Linköping Prislappen AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Karlstad G5 AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Karlstad G8 AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Karlskoga Spinnaren AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Hallsberg Mejeriet AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Ulricehamn Tvingen AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Holding 2 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 2.2 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 2.3 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 2.4 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 2.5 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 3 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 3.2 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 3.4 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 3.5 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Skellefteå 1 AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Skellefteå 2 AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Holding 2.1 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Seaside Karlskrona AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Kalmar AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
HB Nappart Sisjön 1	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Link AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Åstorp AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100

**NOT 11 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR**

Per 2021-03-25	Licenser	Summa
Anskaffningsvärde	-	-
Akkumulerade avskrivningar	-	-
<b>Redovisat värde</b>	-	-
Räkenskapsår 2021		Summa
Ingående redovisat värde	-	-
Årets anskaffningar	-	-
Avyttring och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	-
Per 2021-06-30		Summa
Anskaffningsvärde	-	-
Akkumulerade avskrivningar	-	-
<b>Redovisat värde</b>	-	-
Räkenskapsår 2021/2022		Summa
Ingående redovisat värde	-	-
Årets anskaffningar	1 197	1 197
Avyttring och utrangeringar	-	-
Värdeförändringar	-	-
Årets avskrivningar	(7)	(7)
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 190</b>	<b>1 190</b>



**NOT 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-06-30
Depositioner	139	-
<b>Summa</b>	<b>139</b>	<b>-</b>

**NOT 13 KUNDFORDRINGAR**

Kundfordringar	2022-12-31	2021-06-30
Kundfordringar	6 228	-
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	(229)	-
<b>Kundfordringar - netto</b>	<b>5 999</b>	<b>-</b>

Det verkliga värdet på kundfordringarna motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Se även not 2.

**NOT 14 DERIVATINSTRUMENT**

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan innehåser endast för ekonomisk säkring av risker. Derivatinstrumenten klassificeras som att de "innehåses för handel". Koncernen har följande innehav i derivatinstrument:

Kortfristiga fordringar	2022-12-31	2021-06-30
Räntederivat	7 549	-
<b>Summa</b>	<b>7 549</b>	<b>-</b>

Bolagets innehav av derivat klassificeras värderas baserat på kommunicerade beräkningar och värderingar från emitterande bank. Innehaven klassificeras som ett instrument i värderingshierarki 3 eftersom de ej har observerbara indata och eftersom de handlas sällan eller inte alls på en aktiv marknad.

Räntederivat finns upptagna dels genom swap, dels genom räntetak (cap). Syftet med räntederivaten är att minska exponeringen mot förändringar i den rörliga räntan i lånen. Beloppen och löptiden på derivaten harmonierar med motsvarande villkor i låneavtalen.

**NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Övriga fordringar	2022-12-31	2021-06-30
Momsfordran, vilande moms	6 048	-
Avräkning säljare	497	-
Vidarefakturerering	259	-
Övriga kortfristiga fordringar	209	-
<b>Totalt</b>	<b>7 013</b>	<b>-</b>

**NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-06-30
Förutbetalda försäkringskostnader	178	-
Upplupna intäkter	1 935	-
Övrigt	1 718	-
<b>Totalt</b>	<b>3 831</b>	<b>-</b>

Upplupna intäkter utgörs till sin helhet av kortfristiga avtalstillgångar.

**NOT 17 LIKVIDA MEDEL**

Likvida medel	2022-12-31	2021-06-30
Banktillgodohavanden	17 373	-
<b>Totalt</b>	<b>17 373</b>	<b>-</b>

**NOT 18 AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL**

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per 2021-03-25	-	-	-
Emittering stamaktier	500 000	500	-
Per 2021-06-30	500 000	500	-
Emittering preferensaktier	610 445	610	-
Per 2022-12-31	1 110 445	1 110	-

Aktiekapitalet består per 2022-12-31 av 500 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr, samt 610 445 preferensaktier med kvotvärdet 1 kr.

Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

I första hand ska preferensaktier erhålla 100% av samtliga utdelningar intill dess att varje sådan preferensaktie erhållit utdelning motsvarande företrädesränta. I andra hand ska preferensaktier erhålla 100% av samtliga utdelningar intill dess att varje sådan preferensaktie erhållit utdelning motsvarande företrädesbelopp. I tredje hand ska preferensaktier erhålla 80% av samtliga utdelningar och stamaktier ska erhålla 20% av samtliga utdelningar.

**NOT 19 UPPLÅNING**

Långfristiga lån med ställda säkerheter	2022-12-31	2021-06-30
Skulder till kreditinstitut (banklån)	856 986	-
Finansieringskostnader	(2 788)	-
<b>Summa lån med ställda säkerheter</b>	<b>854 198</b>	<b>-</b>
Kortfristiga lån med ställda säkerheter	2022-12-31	2021-06-30
Skulder till kreditinstitut (banklån)	21 831	-
<b>Summa kortfristiga lån med ställda säkerheter</b>	<b>21 831</b>	<b>-</b>
Kortfristiga lån utan ställda säkerheter	2022-12-31	2021-06-30
Skulder till närstående	5 000	-
<b>Summa kortfristiga lån utan ställda säkerheter</b>	<b>5 000</b>	<b>-</b>
<b>Summa upplåning</b>	<b>881 029</b>	<b>-</b>

Skulder till kreditinstitut förfaller fram till 2025-09-30 och löper med en genomsnittlig ränta om 3 % per år (2021-06-30: 0% per år).

Skulder till närstående förfaller fram till 2023-01-05 och löper med en genomsnittlig ränta om 8 % per år (2021-06-30: 0% per år).

Koncernens upplåning är i SEK.

För skulder till kreditinstitut har säkerhet ställts i form av fastighetsinteckningar till ett värde av 896 108. För ytterligare upplysningar se not 24.

Koncernen uppfyller samtliga lånevillkor under 2022 och 2021.

**NOT 20 UPPSKJUTEN SKATTESKULD**

Uppskjutna skatteskulder fördelas enligt följande:

Uppskjutna skatteskulder	2022-12-31	2021-06-30
Avseende aktiverade underskottsavdrag	(14)	-
Avseende värdeförändring fastighet	6 512	-
Avseende obeskattade reserver	1 117	-
Avseende räntesäkringar	1 555	-
<b>Utgående redovisade uppskjutna skatteskulder</b>	<b>9 170</b>	<b>-</b>

Per balansdagen uppgår koncernens ackumulerade skattemässiga underskott till 66 KSEK.

**NOT 21 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Övriga långfristiga skulder	2022-12-31	2021-06-30
Upplupen kostnad enl markanvisningsavtal	13 455	-
Övriga poster	8	-
<b>Totalt</b>	<b>13 463</b>	<b>-</b>

**NOT 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-06-30
Kortfristig skuld till koncernbolag	5 000	-
Likvidavräkning köp/försäljning	17 824	-
Momsskuld	1 001	-
Mottagna depositioner	764	-
Övriga kortfristiga skulder	225	-
<b>Summa</b>	<b>24 815</b>	<b>-</b>

**NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUBETALDA INTÄKTER**

Upplupna kostnader och förubetalda intäkter	2022-12-31	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	4 740	-
Förutbetalda hyresintäkter	17 785	-
Upplupna semesterlöner	194	-
Upplupna sociala avgifter	61	-
Övriga poster	3 581	-
<b>Summa</b>	<b>26 360</b>	<b>-</b>

**NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	896 108	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	641 926	-
<b>Summa</b>	<b>1 538 034</b>	<b>-</b>

**NOT 25 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE**

Bolagets enskilt största ägare är Coeli Investment AB som kontrollerar 90% av rösterna och 49% av kapitalet. Närstående parter är samtliga dotterföretag inom koncernen samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Följande transaktioner har skett med närstående:

(a) Försäljning av varor och tjänster	2022-12-31	2021-06-30
Coeli Investment AB	-	-
<b>Summa</b>	-	-

(b) Köp av varor och tjänster	2022-12-31	2021-06-30
Coeli Investment AB - portfolio management fee	1 660	-
Coeli Investment Management AB - emissionskostnader	25 606	-
Coeli Investment AB - betald ränta	408	-
<b>Summa</b>	<b>27 674</b>	-

Utestående mellanhavanden till följd av försäljning och köp av varor och tjänster

	2022-12-31	2021-06-30
Fordringar på närstående:		
Coeli Investment AB	-	-
<b>Summa</b>	-	-

	2022-12-31	2021-06-30
Skulder till närstående:		
Upplupna räntekostnader	(103)	-
Upplupna kostnader	(728)	-
<b>Summa</b>	<b>(831)</b>	-

Lån från närstående	2022-12-31	2021-06-30
Lån från Coeli Investment AB:		
Vid årets början	-	-
Lån som upptagits under året	5 000	-
Amortering	-	-
Räntekostnader	-	-
Betald ränta	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 000</b>	-

Lån från närstående avser Coeli Investment AB.

Koncernen har inte gjort några avsättningar för osäkra fordringar hänförliga till närstående. Ingen säkerhet är ställd för fordringarna.

Fordringar på närstående härrör till största delen från försäljningstransaktioner och förfaller 1 månad efter försäljningsdagen.

Lånen från Coeli Investment AB har en löptid på 1 år med en årsränta på 8 % . Lånen är inte pantsatta och betalas kontant.

**NOT 26 FÖRÄNDRINGAR I SKULDER SOM TILLHÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

	2021-03-25	Kassainflöde	Kassautflöde	2021-06-30
Leasingskuld	-	-	-	-
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Skulder till närstående	-	-	-	-
Checkräkningskredit	-	-	-	-
<b>Summa</b>	-	-	-	-

	2021-07-01	Kassainflöde	Kassautflöde	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	-	899 281	(7 002)	892 279
Skulder till närstående	-	-	-	-
Checkräkningskredit	-	-	-	-
<b>Summa</b>	-	<b>899 281</b>	<b>(7 002)</b>	<b>892 279</b>

### NOT 27 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2022-12-31	2021-06-30
Värdeförändring fastigheter	(26 024)	-
<b>Totalt</b>	<b>(26 024)</b>	<b>-</b>

### NOT 28 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Efter räkenskapsperiodens utgång har Trappan återbetalat återstoden av det kortfristiga lån som ursprungligen uppgick till 20 mSEK och som vid årsskiftet hade amorterats ned till 5 mSEK. Eftersom den löpande verksamheten stärker likviditetspositionen löpande har behovet av en kortfristig reserv minskat.

Den 15 mars 2023 beslöt styrelsen att genomföra en nyemission efter ett tidigare bemyndigande från bolagstämman den 29 december 2021. Syftet är att stärka Trappans förvärvskapacitet. Beslutet omfattar en nyemission av högst 300 000 preferensaktier vilket gör att upp till maximalt 306 mSEK kan tas in till Trappan. Befintliga aktieägare och nya investerare erbjuds att teckna preferensaktier och emissionsrundan förväntas pågå till slutet av kvartal 2, 2023. Kursen sattes till 1020 kr/preferensaktie vilket motsvarande substansvärdet vid årsskiftet. I månadsskiftet maj/juni 2023 gjordes en första delstängning med en emissionslikvid på 68 mSEK till Trappan.

### NOT 29 AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan tabell visar odiskonterade betalningar som ska erhållas på årsbasis från koncernens leasingkontrakt de kommande åren:

	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
Hysesintäkter inom 0-1 år	101 218	-
Hysesintäkter inom 1-2 år	92 367	-
Hysesintäkter inom 2-3 år	77 722	-
Hysesintäkter inom 3-4 år	38 582	-
Hysesintäkter inom 4-5 år	33 425	-
Hysesintäkter senare än 5 år	38 757	-
<b>Summa</b>	<b>382 071</b>	<b>-</b>

Odiskonterade leasingavgifter inkluderar kommersiella hyresavtal i sin helhet under kontraktstiden. För koncernens bostadsbestånd inkluderas endast 3 månader per kontrakt då dessa löpande kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid. Koncernens kommersiella fastigheter består av samhällsfastigheter och lager- och logistikfastigheter.

I nedan tabell återfinns kontraktsförfallostrukturen för koncernens kommersiella fastigheter. Samtliga kontrakt kopplade till bostäder har 1 månads förfallotid.

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
2023	50	4 138
2024	13	29 718
2025	16	112 294
2026	6	17 701
2027	3	96 890
2028 +	4	77 189
<b>Summa</b>	<b>92</b>	<b>337 930</b>
<b>Bostäder</b>	<b>54</b>	<b>44 141</b>
<b>Total</b>	<b>146</b>	<b>382 071</b>

**NOT 30 VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

2021-07-01	2021-03-25
2022-12-31	2021-06-30

Orealiserade värdeförändringar	26 024	-
<b>Summa</b>	<b>26 024</b>	<b>-</b>

**NOT 31 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Fastighet	Kommun	Bolag	Tillträde	Yta
Anekdoten 1	Åstorp	Nappart Åstorp AB	06/04/2022	7 534
Brevet 6	Kalmar	Nappart Kalmar 1 AB	01/05/2022	2 148
Bureå 4:268	Skellefteå	Nappart Skellefteå 1 AB	01/07/2022	1 372
Bureå 4:269	Skellefteå	Nappart Skellefteå 2 AB	13/09/2022	1 444
Grässtrået 5	Karlstad	Karlstad G5 AB	01/02/2022	5 692
Grässtrået 8	Karlstad	Karlstad G8 AB	01/02/2022	1 600
Hedenstorp 2:25	Jönköping	Nappart Link AB	05/04/2022	627
Hedenstorp 2:4	Jönköping	Nappart Link AB	05/04/2022	2 628
Kobbegården 171:1	Göteborg	HB Nappart Sisjön 1	01/06/2022	23 804
Mejeriet 2	Hallsberg	Hallsberg Mejeriet AB	01/02/2022	4 890
Prislappen 2	Linköping	Linköping Prislappen AB	01/02/2022	4 628
Spinnaren 6	Karlskoga	Karlskoga Spinnaren AB	01/02/2022	10 977
Stadsporten 1	Karlskrona	Seaside Karlskrona AB	29/03/2022	6 535
Tvingen 12	Ulricehamn	Ulricehamn Tvingen AB	01/02/2022	2 438
Åstorp 112:89	Åstorp	Nappart Åstorp AB	06/04/2022	1 358

2022-12-31	2021-06-30
------------	------------

Ingående verkligt värde	-	-
Förvärv av fastigheter	1 511 013	-
Investeringar i fastigheter	647	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	26 024	-
<b>Summa</b>	<b>1 537 683</b>	<b>-</b>

	2022-12-31		2021-06-30	
	Bostäder	Kommersiella fastigheter	Bostäder	Kommersiella fastigheter
Ingående verkligt värde	-	-	-	-
Förvärv av fastigheter	142 690	1 368 323	-	-
Investeringar i fastigheter	-	647	-	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	(35 857)	61 880	-	-
<b>Summa</b>	<b>106 833</b>	<b>1 430 850</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Fastigheter ägda av FAB Nappart-koncernen**

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernen innehar förvaltningsfastigheter bestående av kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter.

**Förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande)**

Koncernens fastigheter som kategoriseras till Förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande) redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet med avdrag för eventuell skatterabatt. Efter förvärvstillfället redovisas dessa till verkliga värden i enlighet med IAS 40, enligt nivå 3 i värderingshierarkin.

**Extern värdering**

Samtliga fastigheter i koncernens bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende auktoriserade fastighetsvärderare med erkända kvalifikationer med undantag för de fastigheter där avtal om försäljning har tecknats. Under året har Newsec Advisory Sweden AB genomfört den externa värderingen.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick.
- Vid förhandvärderingar gäller bedömda ytor, hyresnivåer och hyrestillägg samt bedömda driftskostnader. Om hyresavtal inte finns används bedömd marknadshyra för kommersiella fastigheter samt presumtionshyra för bostäder.

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin och grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10-15 år.

### Värderingsantaganden

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om 10-16 år, vilket främst är tillämpligt på förvaltningsfastigheter i normal drift. Kalkylräntan och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknaden förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiserade framtida kassaflöden tas det hänsyn till objektets användning, ålder samt underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara objekt. Direkta avkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger.

Sammanfattning värderingsantaganden	2022-12-31		2021-06-30	
	Bostäder	Kommersiella lokaler	Bostäder	Kommersiella lokaler
Antal värderingsobjekt	3	12	-	-
Värdetidpunkt	31/12/2022	31/12/2022	-	-
Inflationsantagande 2023	4%	4%	-	-
Inflationsantagande 2024 ochframåt	3%	2%	-	-
Kalkylperiod	10-15 år	10 år	-	-
Direktavkastning	4,60%	5,60%	-	-
Långsiktig vakans	0,72%	4,40%	-	-
Marknadshyra	1 568 kr/kvm	1 432 kr/kvm	-	-
DoUH-kostnader	261 kr/kvm	222 kr/kvm	-	-

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i nivå 3 i värderingshierarkin. Värderingarna har gjorts utifrån nivå 3 i värderingshierarkin då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Förändringar i icke observerbara data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna. Det är bolagets bedömning att värderingarna och fastigheterna har beaktat bästa och maximala nytta.

### Känslighetsanalys

Bolaget baserar sitt rapporterade fastighetsvärde enbart på externa marknadsvärderingar. Fastighetsvärderingarna är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det finns ett antal icke observerbara data i värderingarna där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna. Det är direktavkastningskravet som är den enskilt viktigaste parametern vid värdering.

I tabellen nedan beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i viktiga antaganden. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

	Förändring +/-	Värdeförändring i mkr
Direktavkastning	0,5%-enheter	+91,4/-75,6
Hyresintäkt	5%	+/- 65,4
Driftskostnader	5%	+/- 17,7
Vakansgrad	1%-enhet	+/- 11,9

### NOT 32 VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
Orealiserad värdeförändring derivat	5 939	-
<b>Summa</b>	<b>5 939</b>	<b>-</b>

**NOT 33 FASTIGHETSKOSTNADER**

2023071029550

Fastighetskostnader	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
Mediakostnader	5 544	-
Fastighetsskötsel	2 434	-
Fastighetsförvaltning	5 978	-
Fastighetsskatt	3 788	-
Övriga fastighetskostnader	1 965	-
<b>Summa</b>	<b>19 709</b>	<b>-</b>



# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

2023071029551

Belopp i TSEK	Not	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
Övriga rörelseintäkter	35,44	7 505	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>7 505</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	44	-5 553	0
Övriga rörelsekostnader	36	-3 813	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 861</b>	<b>0</b>
Räntekostnader och liknande kostnader	37	-413	0
Summa resultat från finansiella poster		-413	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 274</b>	<b>0</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 274</b>	<b>0</b>

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Noterna på sidorna 36 till 40 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.



# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

2023071029552

Belopp i TSEK	Not	2022-12-31	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	38	140 313	0
Fordringar på koncernföretag		462 813	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>603 127</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>603 127</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortsiktiga fordringar</b>			
Fordringar på koncernföretag		60 676	0
Övriga fordringar	39	1 841	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40	7 541	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>70 058</b>	<b>500</b>
Kassa och bank	41	209	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>70 267</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>673 394</b>	<b>500</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 110	500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 110</b>	<b>500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		584 186	0
Balanserad vinst eller förlust		0	0
Årets resultat		-2 274	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>581 911</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>583 021</b>	<b>0</b>
Skulder till koncernföretag	42	89 376	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43	997	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>90 373</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>673 394</b>	<b>500</b>

Noterna på sidorna 36 till 40 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.



# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Hänförligt till Moderbolagets aktieägare

TSEK	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
		Aktiekapital	Överkursfond	Årets resultat		
<b>2021-03-25</b>						
Årets resultat och tillika totalresultat		0	0	0		0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Bolagets bildande		500	0	0		500
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>500</b>
<b>2021-06-30</b>		<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>500</b>
<b>2021-07-01</b>						
Årets resultat och tillika totalresultat		0	0	-2 274		-2 274
<b>Summa totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 274</b>		<b>-2 274</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Nyemission		610	609 835	0		610 445
Emissionskostnader		0	-25 649	0		-25 649
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		<b>610</b>	<b>584 186</b>	<b>0</b>		<b>584 796</b>
<b>2022-12-31</b>		<b>1 110</b>	<b>584 186</b>	<b>-2 274</b>		<b>583 021</b>

Noterna på sidorna 36 till 40 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.



# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

2023071029554

Belopp i TSEK	Not	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Röresleresultat		-1 861	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</b>			
Erhållen ränta		0	0
Betald ränta		-413	0
Betalda inkomstskatter		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 274</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring kortfristiga rörelsefordringar		-69 558	-500
Förändring kortfristiga rörelseskulder		90 372	0
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>20 814</b>	<b>-500</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>18 539</b>	<b>-500</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-25	0
Lämnat koncernbidrag		-140 288	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-140 313</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Bildande av bolag		0	500
Nyemission		610 445	0
Emissionskostnader		-25 649	0
Lämnade lån koncerninternt		-462 813	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>121 983</b>	<b>500</b>
Minskning/ökning av likvida medel		209	0
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>209</b>	<b>0</b>



# MODERBOLAGETS NOTER

2023071029555

## NOT 34 MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning har upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 2 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 2.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 3.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

### Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

### Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag lämnade från moderföretag till dotterföretag och koncernbidrag erhållna till moderföretag från dotterföretag redovisas som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

### Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar istället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument, p. 3-10).

Finansiella instrument värderas med utgångspunkt till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas till detta värde.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i moderföretaget.

### Leasade tillgångar

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 16 Leasingavtal, utan har i stället valt att tillämpa RFR 2 IFRS 16 Leasingavtal p. 2-12. Detta val innebär att ingen nyttjanderättstillgång och leasingkuld redovisas i balansräkningen utan leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

## NOT 35 NETTOOMSÄTTNING

Moderbolaget har redovisat följande belopp i resultaträkningen hänförliga till intäkter:

Intäkter	2021-07-01	2021-03-25
	2022-12-31	2021-06-30
Vidarefakturerade kostnader mot dotterbolag	7 505	-
Öresavrundning	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>7 505</b>	<b>-</b>



**NOT 36 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA**

Ersättning till revisorerna	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
PwC		
Revisionsuppdraget	120	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	74	-
<b>Summa</b>	<b>194</b>	<b>-</b>

**NOT 37 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER SAMT RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

Ränteintäkter	2021-07-01 2022-12-31	2021-03-25 2021-06-30
Ränteintäkt, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	-	-
<b>Totala ränteintäkter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Räntekostnader</b>	<b>2021-07-01 2022-12-31</b>	<b>2021-03-25 2021-06-30</b>
Räntekostnader, koncernföretag	(408)	-
Räntekostnader, externa	(1)	-
Övriga finansiella kostnader	(4)	-
<b>Totala räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>(413)</b>	<b>-</b>
<b>Summa finansiella poster - netto</b>	<b>(413)</b>	<b>-</b>

**NOT 38 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG**

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterbolag:

Namn	Org-nr	Säte samt registrerings- och verksamhetsland	Antal aktier	Bokfört värde	
				2022-12-31	2021-06-30
Coeli Fastighetsförvaltning AB	559323-5780			140 313	

Räntekostnader	2022-12-31	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Förvärv aktier i dotterföretag	25	-
Lämnade aktierägartillskott	140 288	-
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>140 313</b>	<b>-</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
<b>Utgående ackumulerat nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>140 313</b>	<b>-</b>

**NOT 39 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Övriga fordringar	2022-12-31	2021-06-30
Saldo skattekonto	2	-
Momsfordran - moms Q4 2022	1 839	-
<b>Totalt</b>	<b>1 841</b>	<b>-</b>

**NOT 40 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-06-30
Företagsförsäkring	36	-
Fakturerade kostnader till dotterföretag	7 505	-
<b>Totalt</b>	<b>7 541</b>	<b>-</b>

**NOT 41 KASSA OCH BANK**

I likvida medel i kassaflödesanalysen ingår följande:

Likvida medel	2022-12-31	2021-06-30
Baktilgodhavanden	209	-
<b>Totalt</b>	<b>209</b>	<b>-</b>

**NOT 42 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG**

Långfristig	2022-12-31	2021-06-30
Skulder till närstående	-	-
Övriga skulder	-	-
<b>Summa långfristig</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kortfristiga	2022-12-31	2021-06-30
Skulder till närstående	85 226	-
<b>Summa kortfristig</b>	<b>85 226</b>	<b>-</b>
<b>Summa upplåning</b>	<b>85 226</b>	<b>-</b>

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2022-12-31	2021-06-30	2022-12-31	2021-06-30
Skulder till närstående	85 226	-	85 226	-
Övriga skulder	4 150	-	4 150	-
<b>Summa</b>	<b>89 376</b>	<b>-</b>	<b>89 376</b>	<b>-</b>

**NOT 43 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUBETALDA INTÄKTER**

Upplupna kostnader och förubetalda intäkter	2022-12-31	2021-06-30
Upplupet förvaltningsarvode	553	-
Upplupet revisionsarvode	120	-
Upplupna konsultkostnader	195	-
Upplupen räntekostnad	103	-
Övriga poster	25	-
<b>Summa</b>	<b>996</b>	<b>-</b>

**NOT 44 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE**

Bolagets moderbolag är Coeli Investment AB. Moderbolaget har 90 procent av rösterna och 49 procent av antalet aktier. Närstående parter är samtliga dotterföretag inom koncernen samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Följande transaktioner har skett med närstående:

(a) Försäljning av varor och tjänster	2022-12-31	2021-06-30
Vidarefakturerade kostnader mot dotterbolag	7 505	-
<b>Summa</b>	<b>7 505</b>	<b>-</b>

(b) Köp av varor och tjänster	2022-12-31	2021-06-30
Portfolio management fee	1 660	-
Emissionskostnader	25 606	-
Räntekostnader koncernföretag	408	-
<b>Summa</b>	<b>27 674</b>	<b>-</b>

Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster

	2022-12-31	2021-06-30
<b>Fordringar på närstående:</b>		
Kundfordringar koncernföretag	10 256	-
<b>Skulder till närstående:</b>		
Upplupna räntekostnader koncernföretag	(103)	-
<b>Summa</b>	<b>10 153</b>	<b>-</b>

Lån från närstående	2022-12-31	2021-06-30
Lån från dotterbolag och Coeli Investment AB:		
Vid årets början	-	-
Lån som upptagits under året	85 201	-
Amorterade belopp	-	-
Räntekostnader	408	-
Utbetald ränta	(408)	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>85 201</b>	<b>-</b>

Lån till närstående	2022-12-31	2021-06-30
Lån till Nappart Holding 2.1 AB:		
Vid årets början	-	-
Lån som upptagits under året	513 234	-
Amorterade belopp	-	-
Räntekostnader	-	-
Utbetald ränta	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>513 234</b>	<b>-</b>

Koncernen har inte några avsättningar för osäkra fordringar hänförliga till närstående. Koncernen har inte heller redovisat några kostnader avseende osäkra fordringar på närstående under perioden. Ingen säkerhet är ställd för fordringarna.

Fordringar på närstående härrör till största delen från försäljningstransaktioner och förfaller 1 månad efter försäljningsdagen.

Skulderna till närstående härrör till största delen från inköpstransaktioner och förfaller 1 månad efter inköpsdagen.

## NOT 45 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Efter periodens utgång har återbetalat återstoden av det kortfristiga lån som ursprungligen uppgick till 20 mSEK och som vid årsskiftet hade amorterats ned till 5 mSEK. Eftersom den löpande verksamheten stärker likviditetspositionen löpande har behovet av en kortfristig reserv minskat.

Den 15 mars 2023 beslöt styrelsen att genomföra en nyemission efter ett tidigare bemyndigande från bolagstämman den 29 december 2021. Syftet är att stärka Trappans förvärvskapacitet. Beslutet omfattar en nyemission av högst 300 000 preferensaktier vilket gör att upp till maximalt 306 mSEK kan tas in till Trappan. Befintliga aktieägare och nya investerare erbjuds att teckna preferensaktier och emissionsrundan förväntas pågå till slutet av kvartal 2, 2023. Kursen sattes till 1020 kr/preferensaktie vilket motsvarande substansvärdet vid årsskiftet. I månadsskiftet maj/juni 2023 gjordes en första delstängning med en emissionslikvid på 68 mSEK till Trappan.

2023071029559

**NOT 46 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

<b>Förslag till vinstdisposition</b>	<b>2022-12-31</b>
Balanserat resultat	-
Överkursfond	584 185 676
Årets resultat	(2 274 182)
<b>Summa</b>	<b>581 911 494</b>

Sytrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Till aktieägarna utdelas	-
I ny räkning överförs	581 911 494
<b>Summa</b>	<b>581 911 494</b>

**NOT 47 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER**

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-06-30</b>
Borgen till förmån för dotterbolag	881 605	-
<b>Summa</b>	<b>881 605</b>	<b>-</b>



2023071029560

## Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2023-06-30 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

2023-06-19

Styrelseordförande

Styrelseledamot

VD, styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mikael Larsson

\_\_\_\_\_  
Lukas Lindkvist

\_\_\_\_\_  
Gustav Björkman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

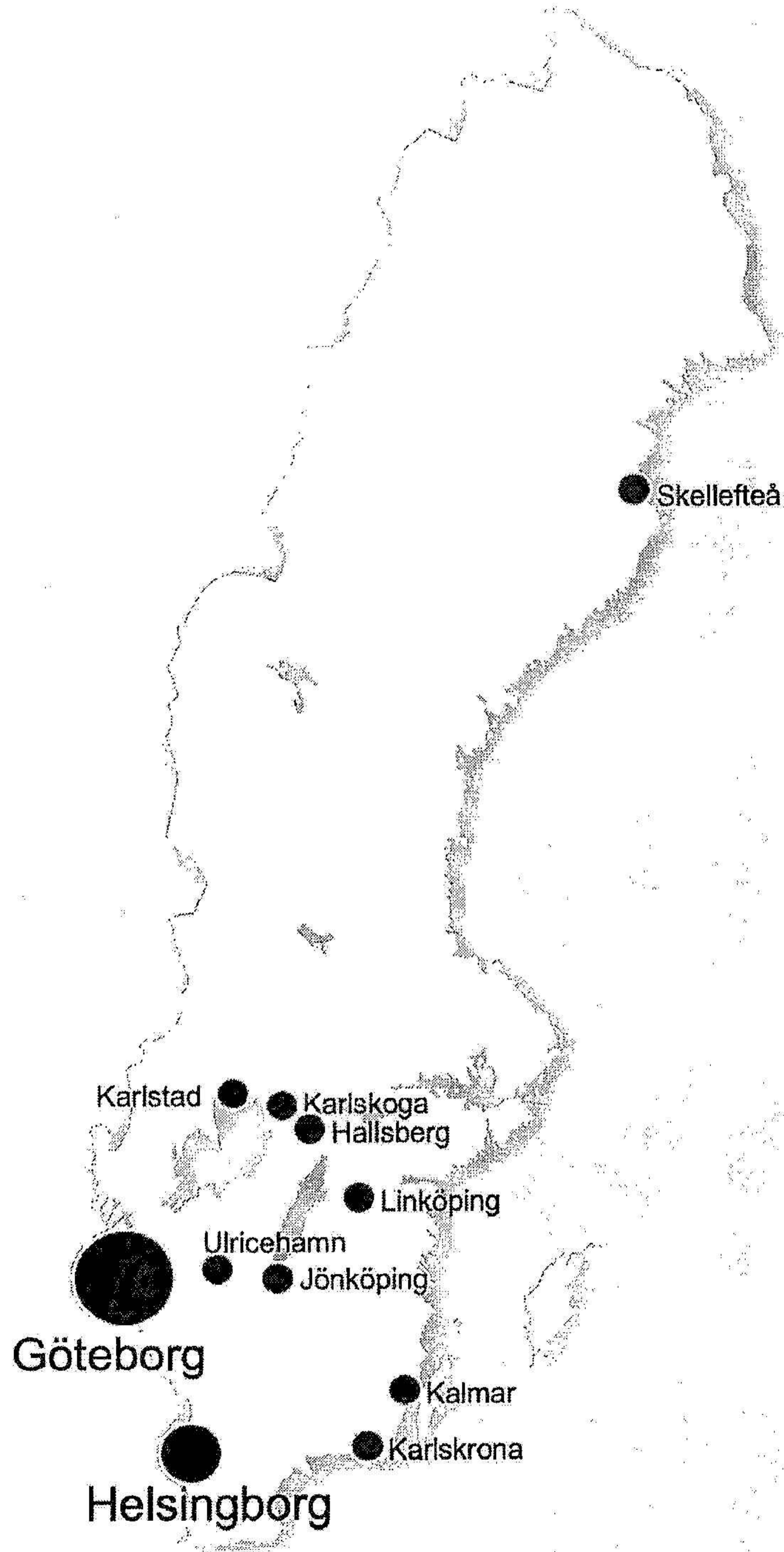
Leonard Daun  
Auktoriserad revisor



# APPENDIX

## Trappans fastighetsbestånd

Städernas storlek är relativa till Trappans kvadratmeterinnehav.



# FASTIGHETSLISTA

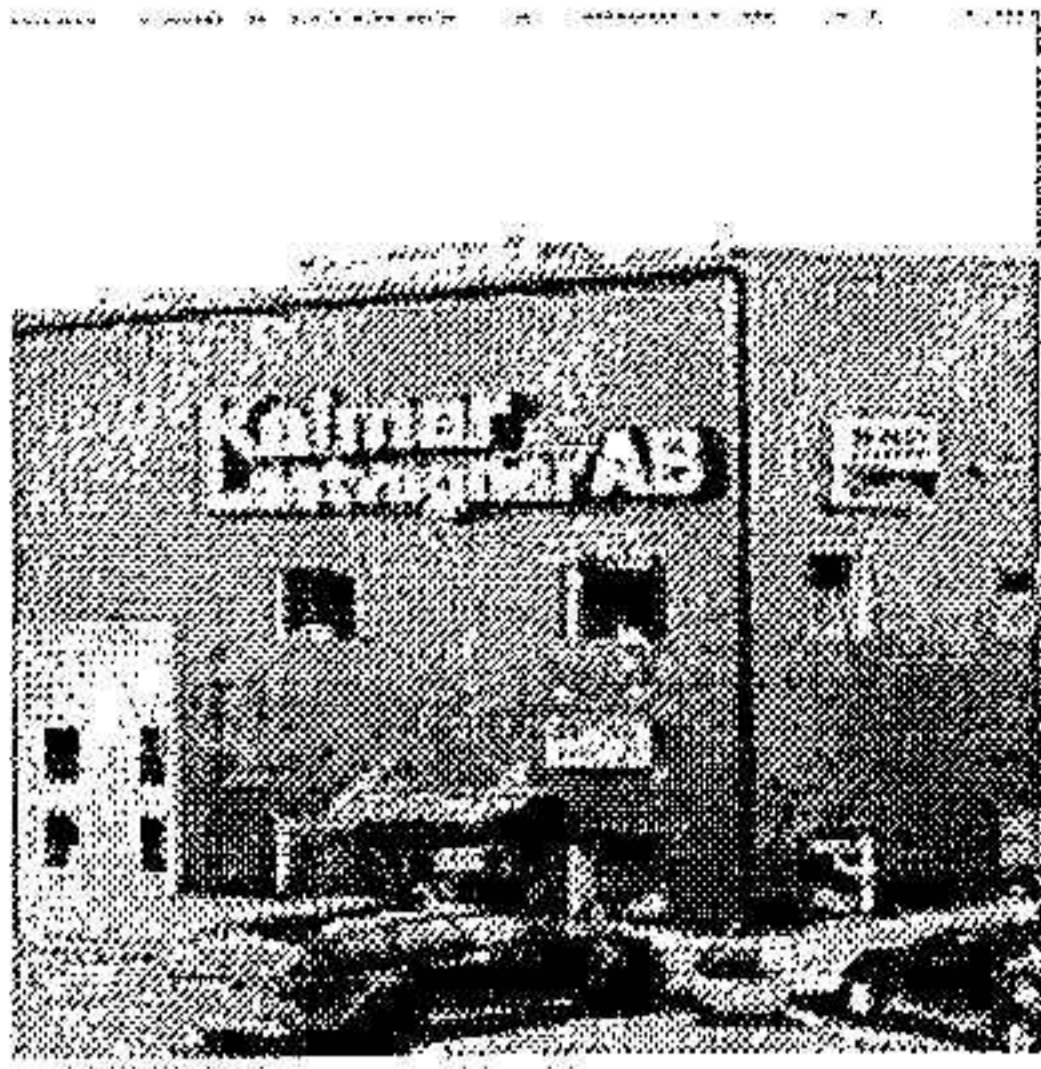
2023071029562

#	Fastighet	Kommun	Adress	Uthyrbar area	Segment	Värdeår*
1	Kobbegården 171:1	Göteborg	Datavägen 1	24 917	Big box	1993
2	Anekdoten 1	Åstorp	Mässgatan 2	7 534	Big box	2018
3	Prislappen 2	Linköping	Tjälvegatan 5	4 628	Big box	2009
4	Spinnaren 6	Karlskoga	Häsängsvägen 26	3 029	Big box	2020
5	Grässtrået 5	Karlstad	Vippgatan 3	2 890	Big box	2014
6	Hedenstorp 2:4	Jönköping	Mogölsvägen 3	2 628	Big box	2015
7	Tvingen 12	Ulricehamn	Strandgatan 32	2 522	Big box	2001
8	Brevet 6	Kalmar	Företagarevägen 7	2 148	Big box	2019
9	Grässtrået 8	Karlstad	Gränsdalsgatan 2	1 600	Big box	2017
10	Åstorp 112:89	Åstorp	Bronsgatan 2	1 358	Big box	2001
11	Hedenstorp 2:25	Jönköping	Vitmossevägen 3	917	Big box	2018
12	Bureå 4:269	Skellefteå	Strandvägen 2	1 444	Bostäder	2021
13	Mejeriet 2	Hallsberg	Trädgårdsgatan 1A-5B	1 395	Bostäder	2013
14	Bureå 4:268	Skellefteå	Strandvägen 7-9	1 372	Bostäder	2021
15	Stadsporten 1	Karlskrona	Blekingegatan 1	6 509	Kontor	2021

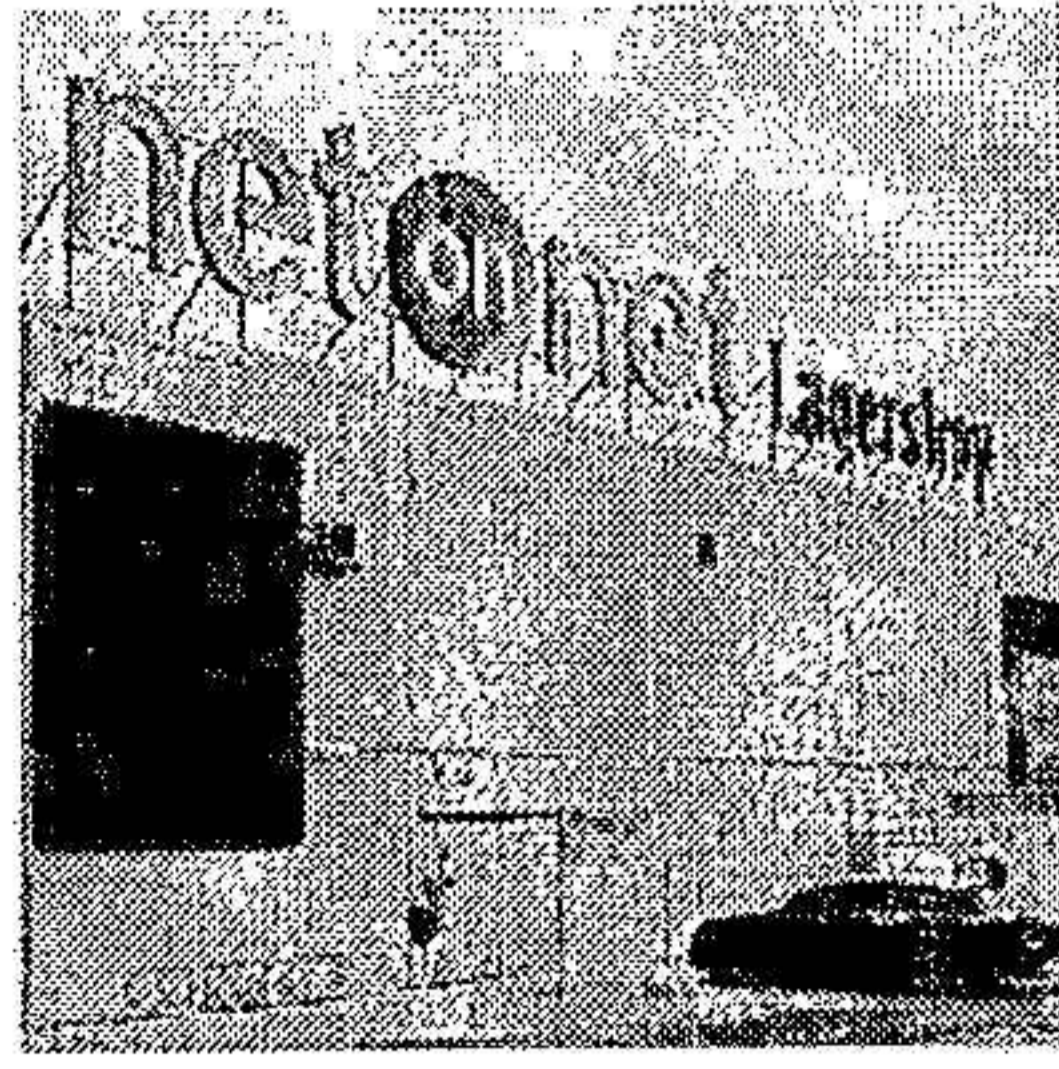


# FASTIGHETSBLIDER

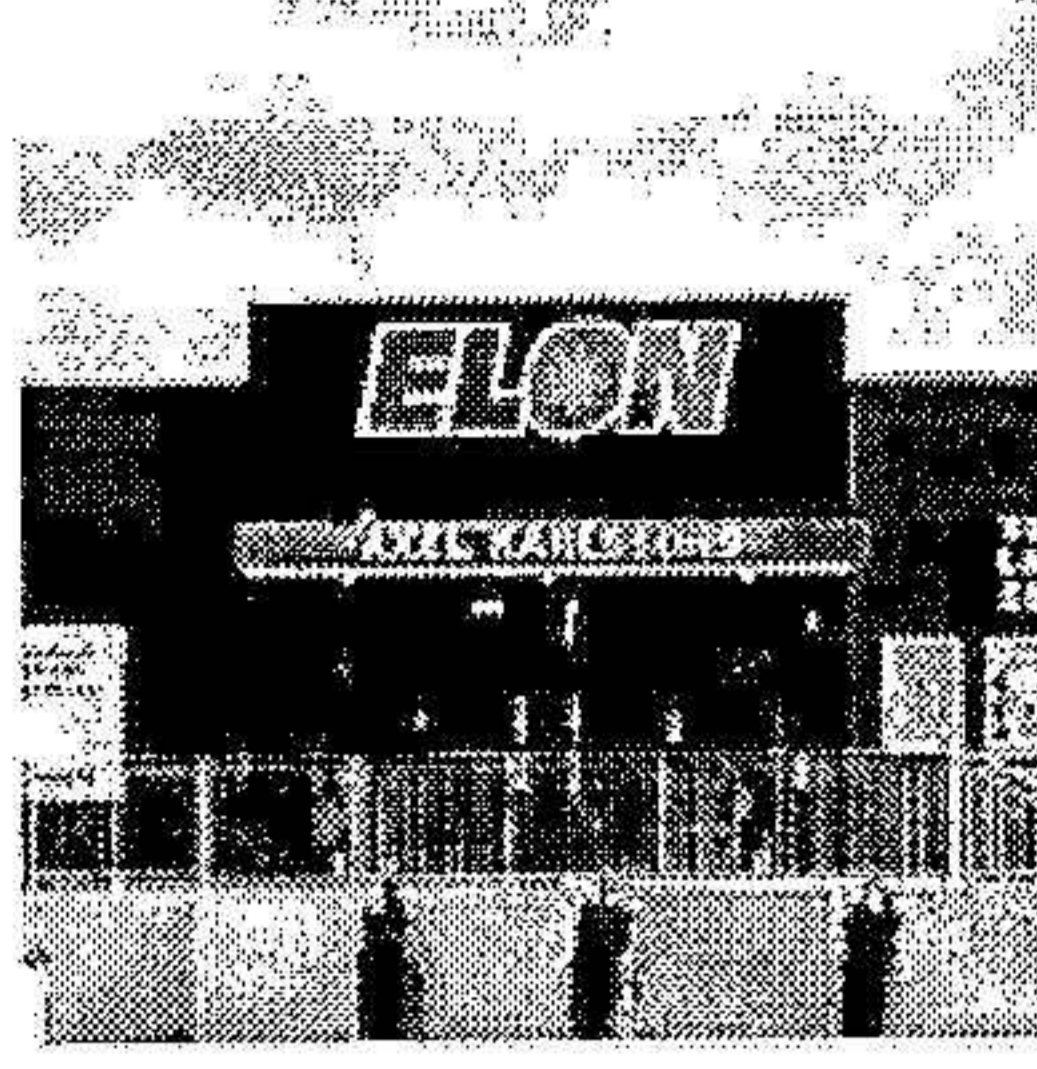
2023071029563



**Kalmar  
Brevet 6**



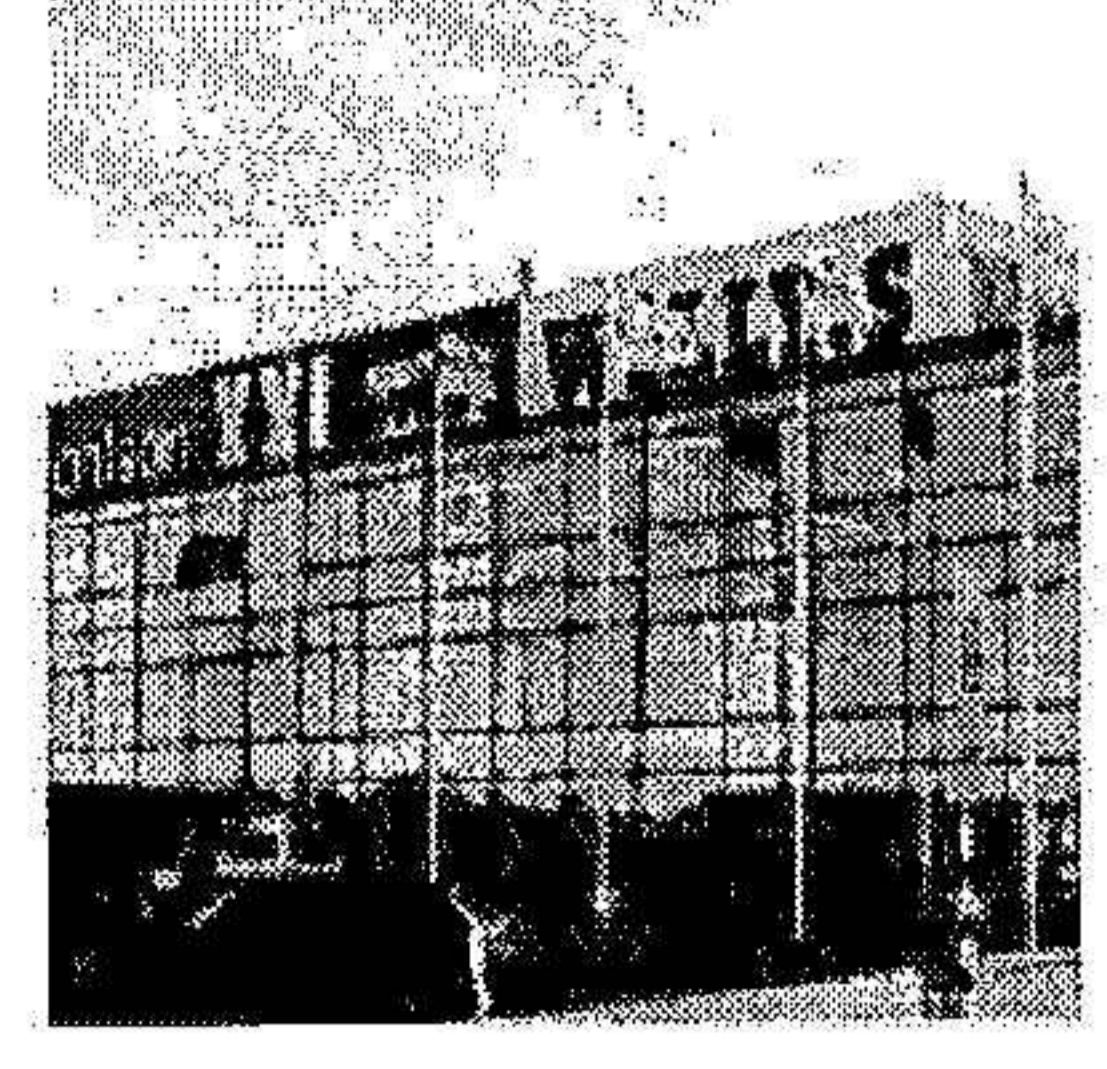
**Linköping  
Prislappen 2**



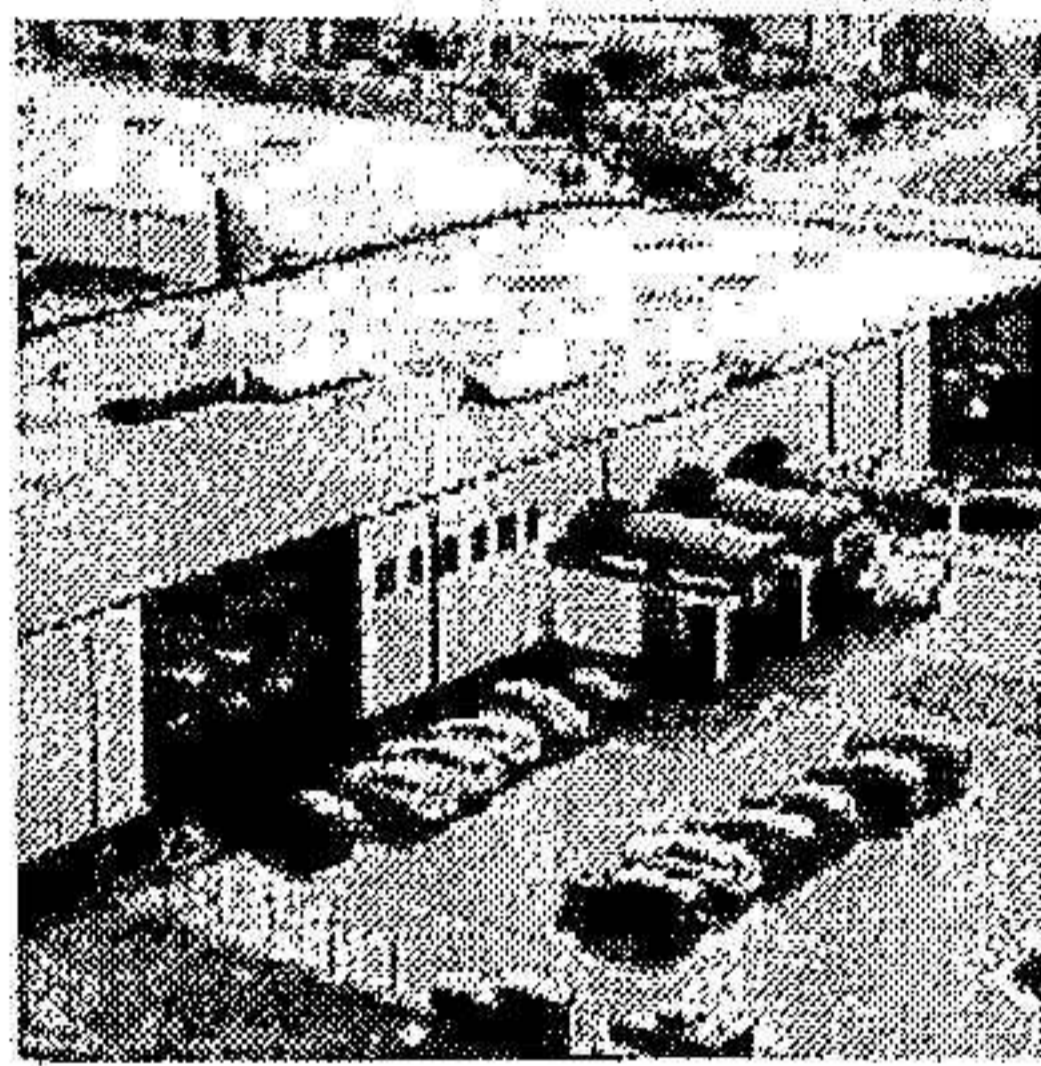
**Karlstad  
Grässtrået 5**



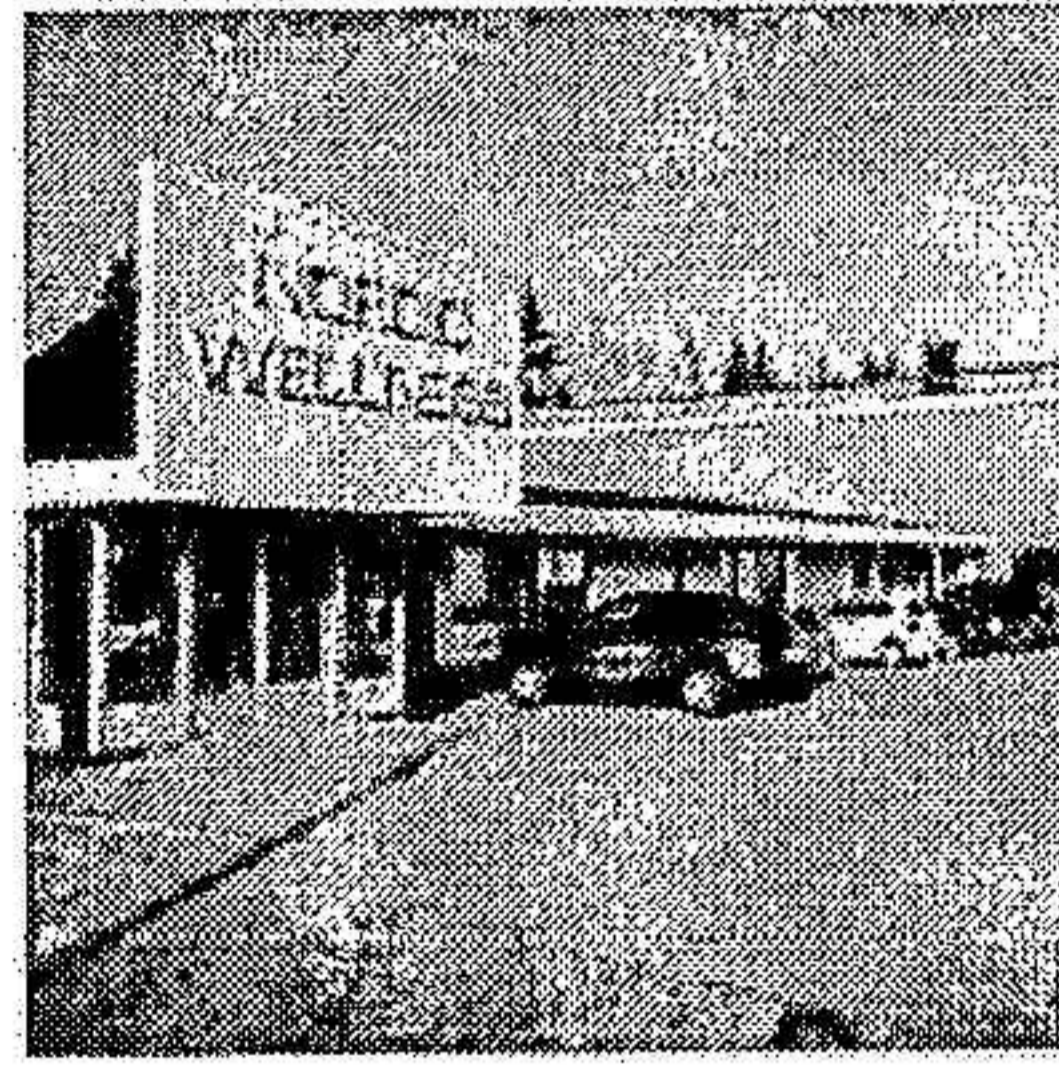
**Ulricehamn  
Tvingen 12**



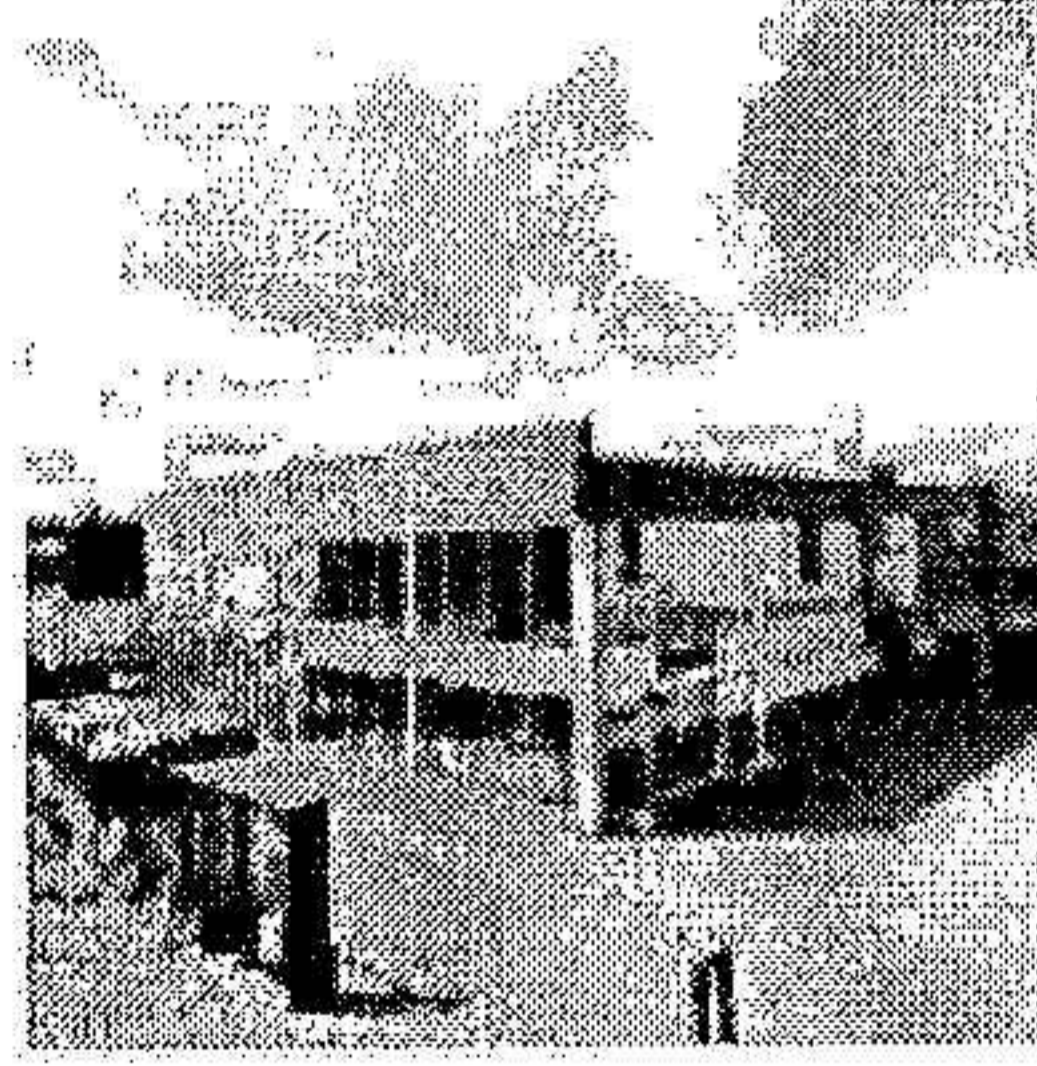
**Göteborg  
Kobbegården  
171:1**



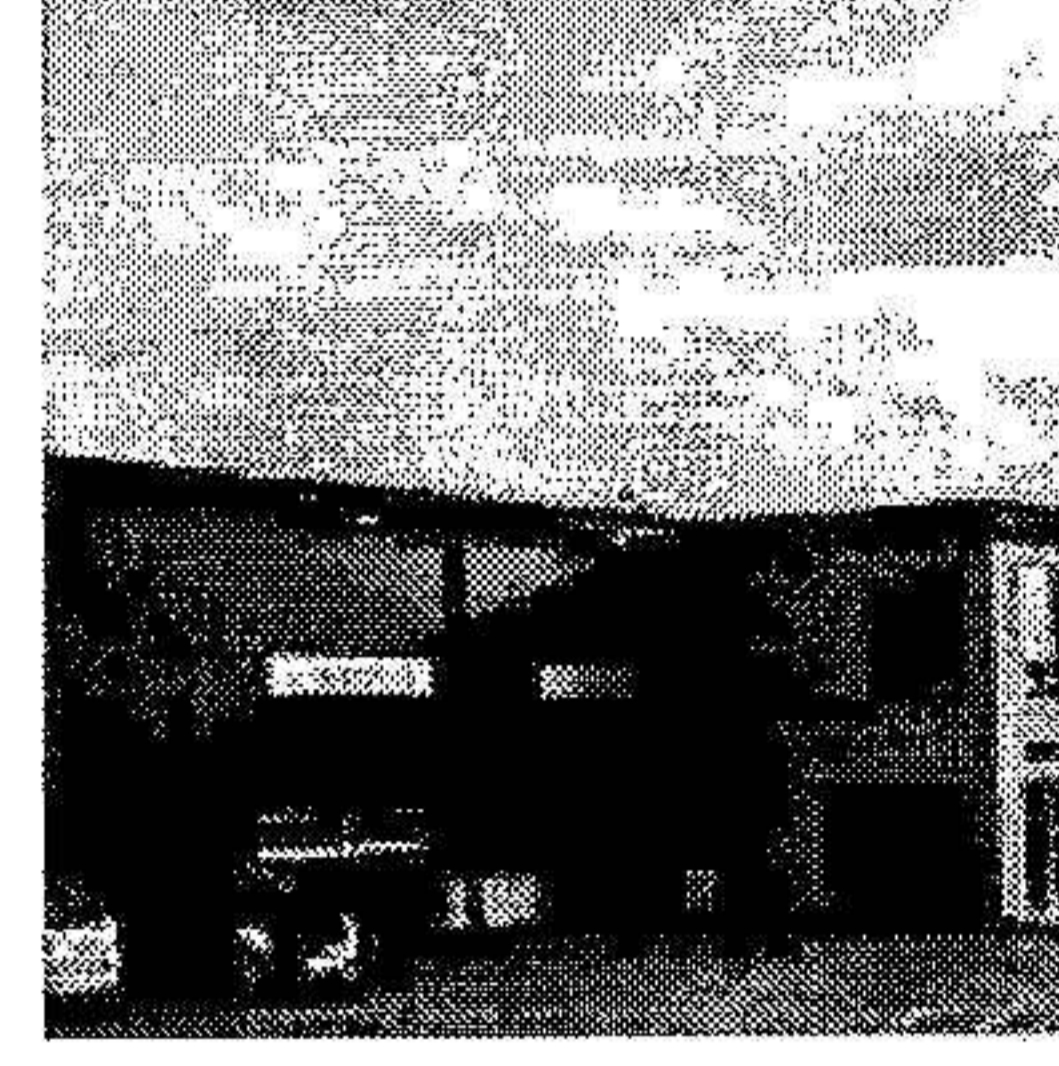
**Åstorp  
Anekdoten 1**



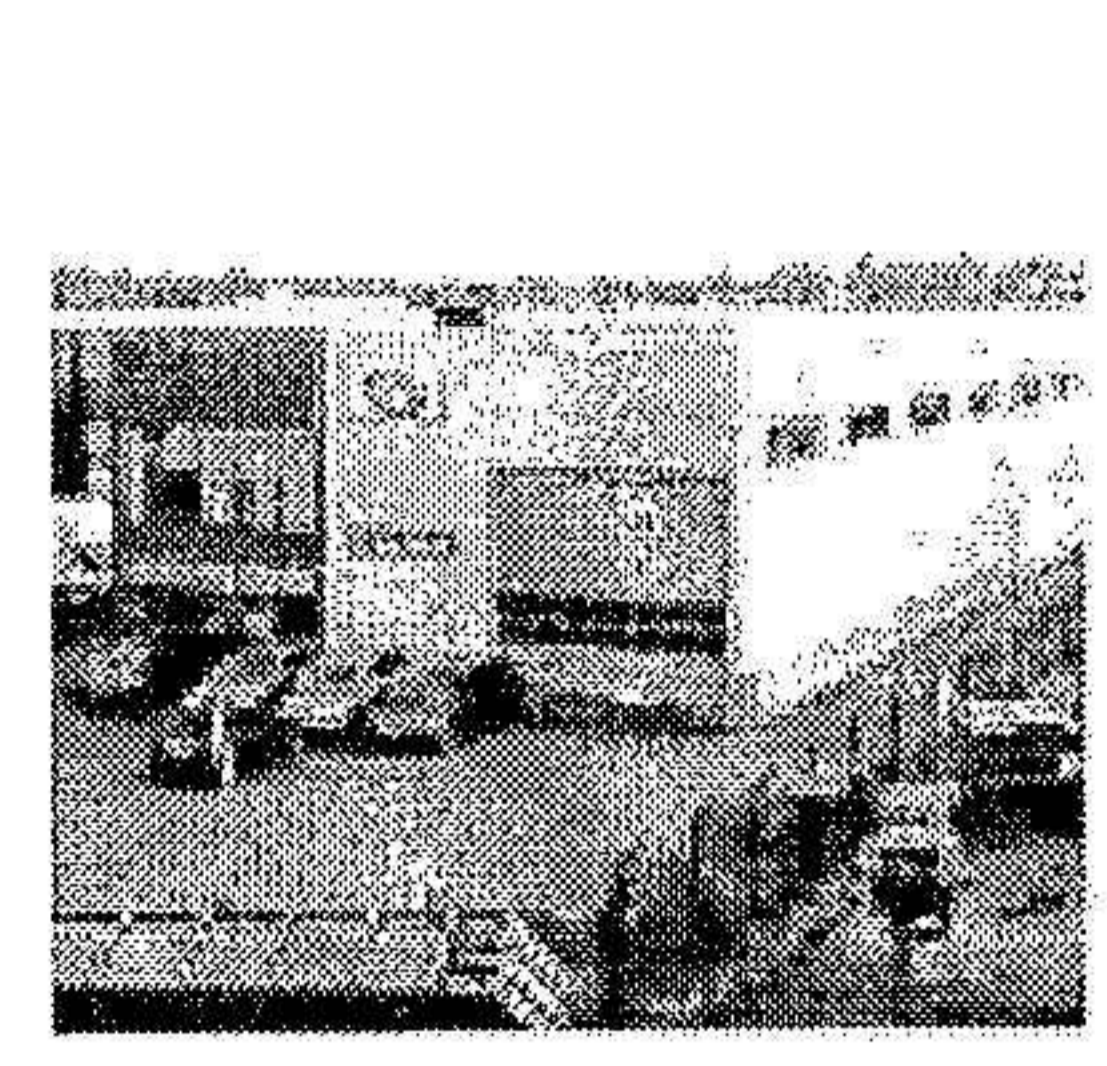
**Karlskoga  
Spinnaren 6**



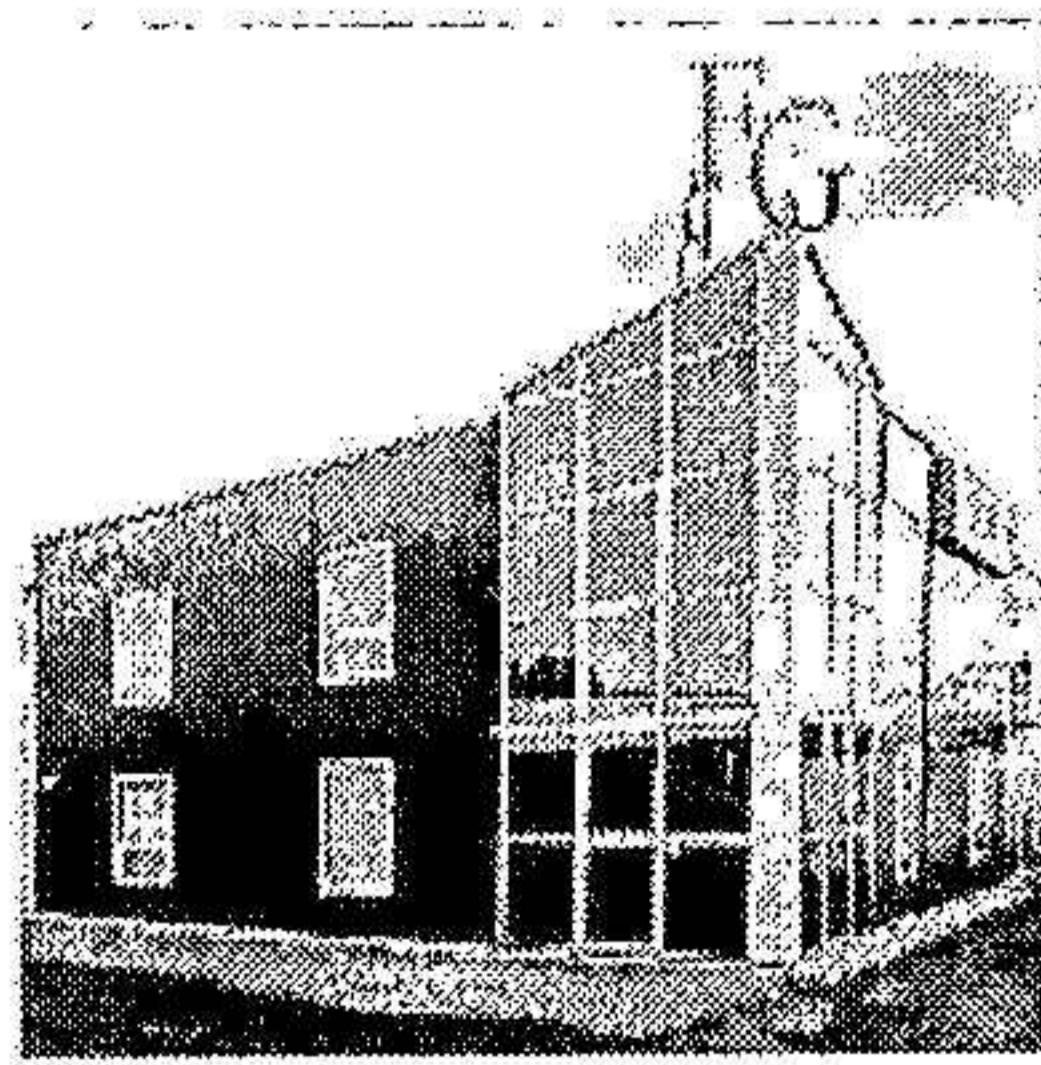
**Jönköping  
Hedenstorp 2:4**



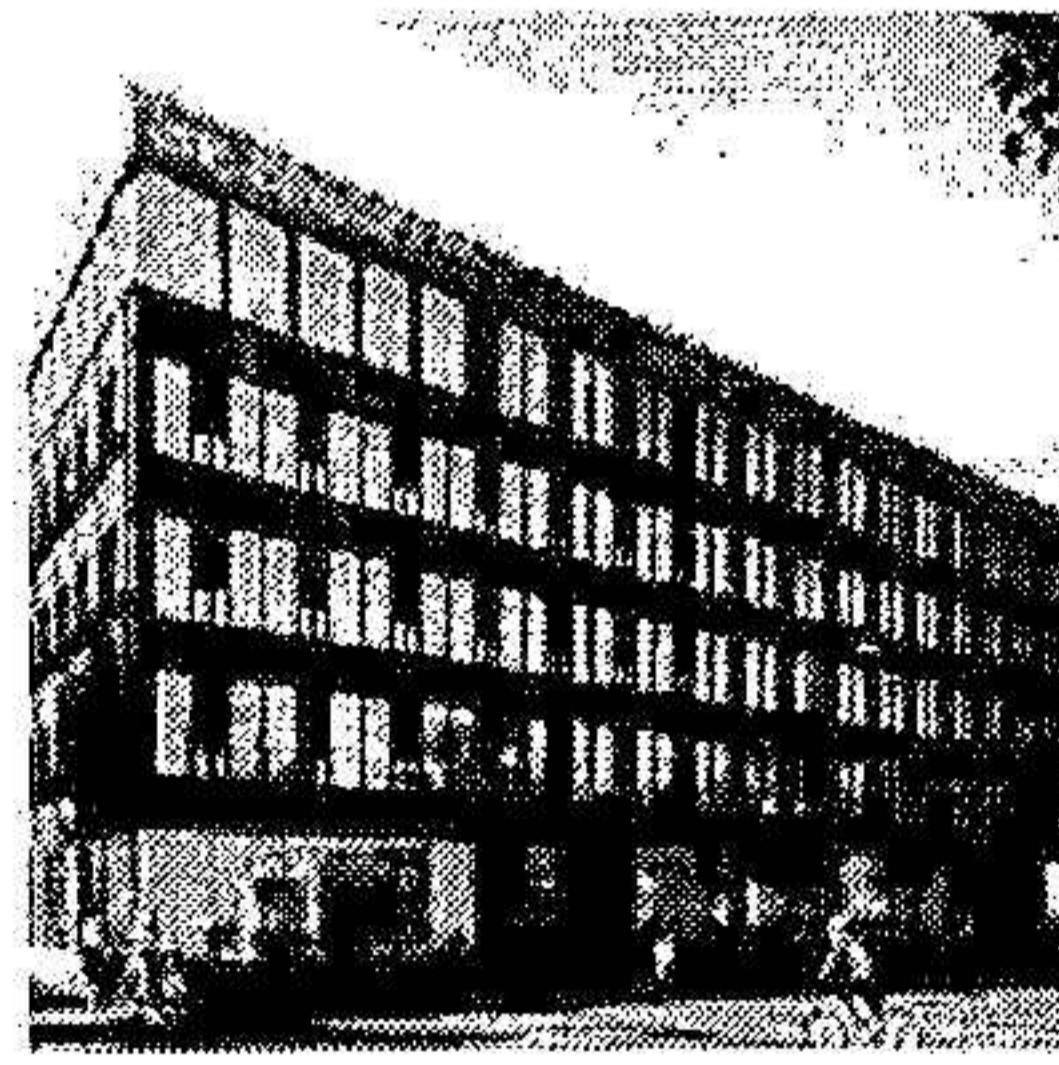
**Karlstad  
Grässtrået 8**



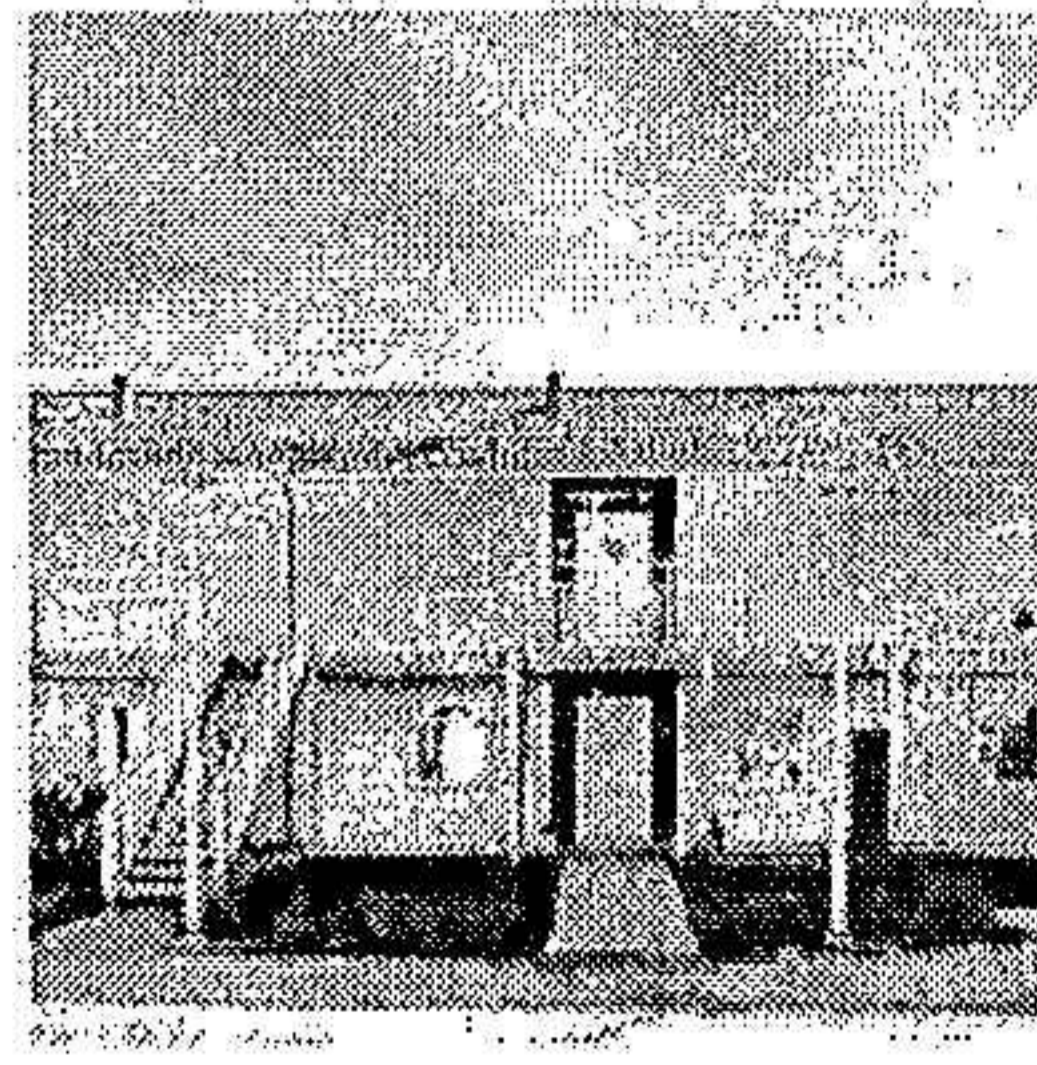
**Jönköping  
Hedenstorp  
2:25**



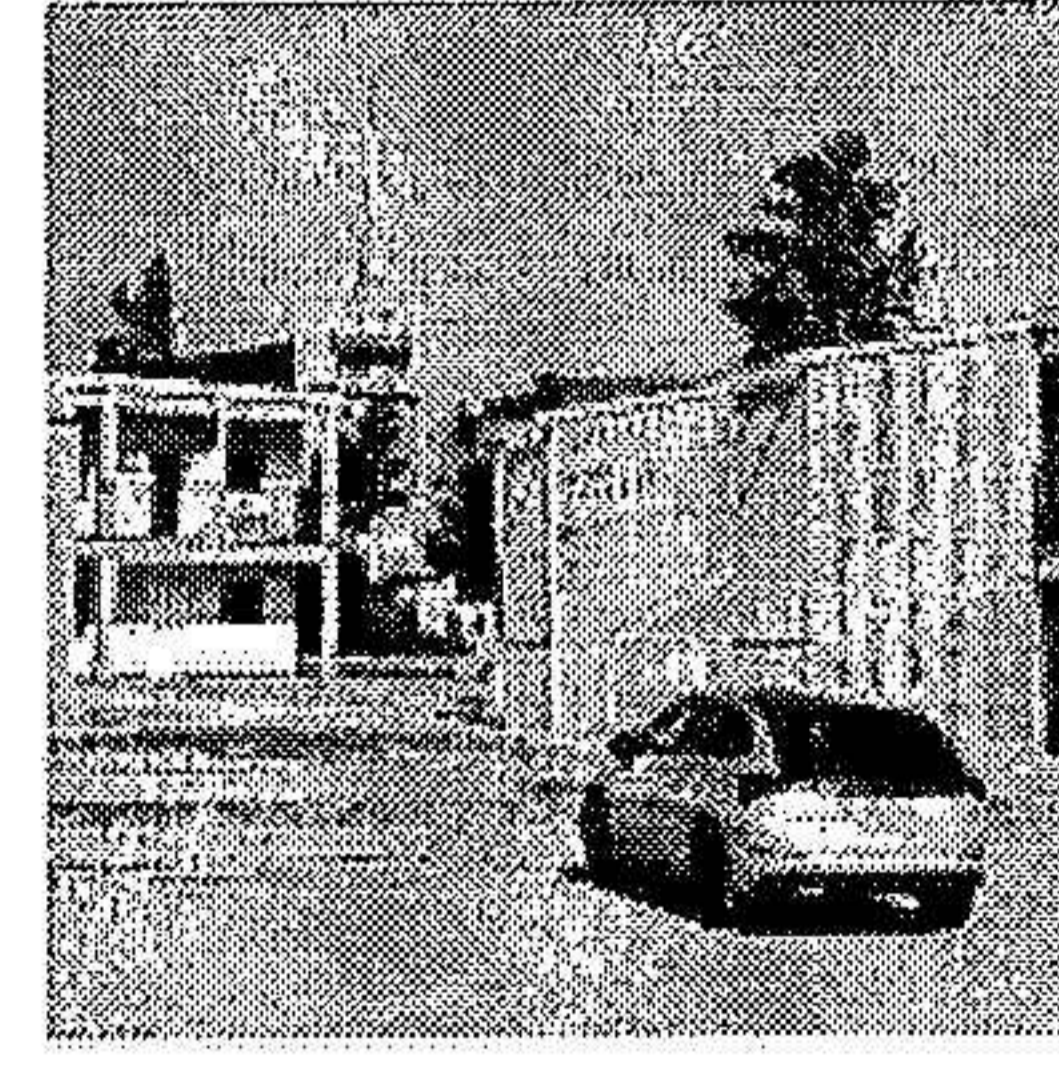
**Åstorp  
112:89**



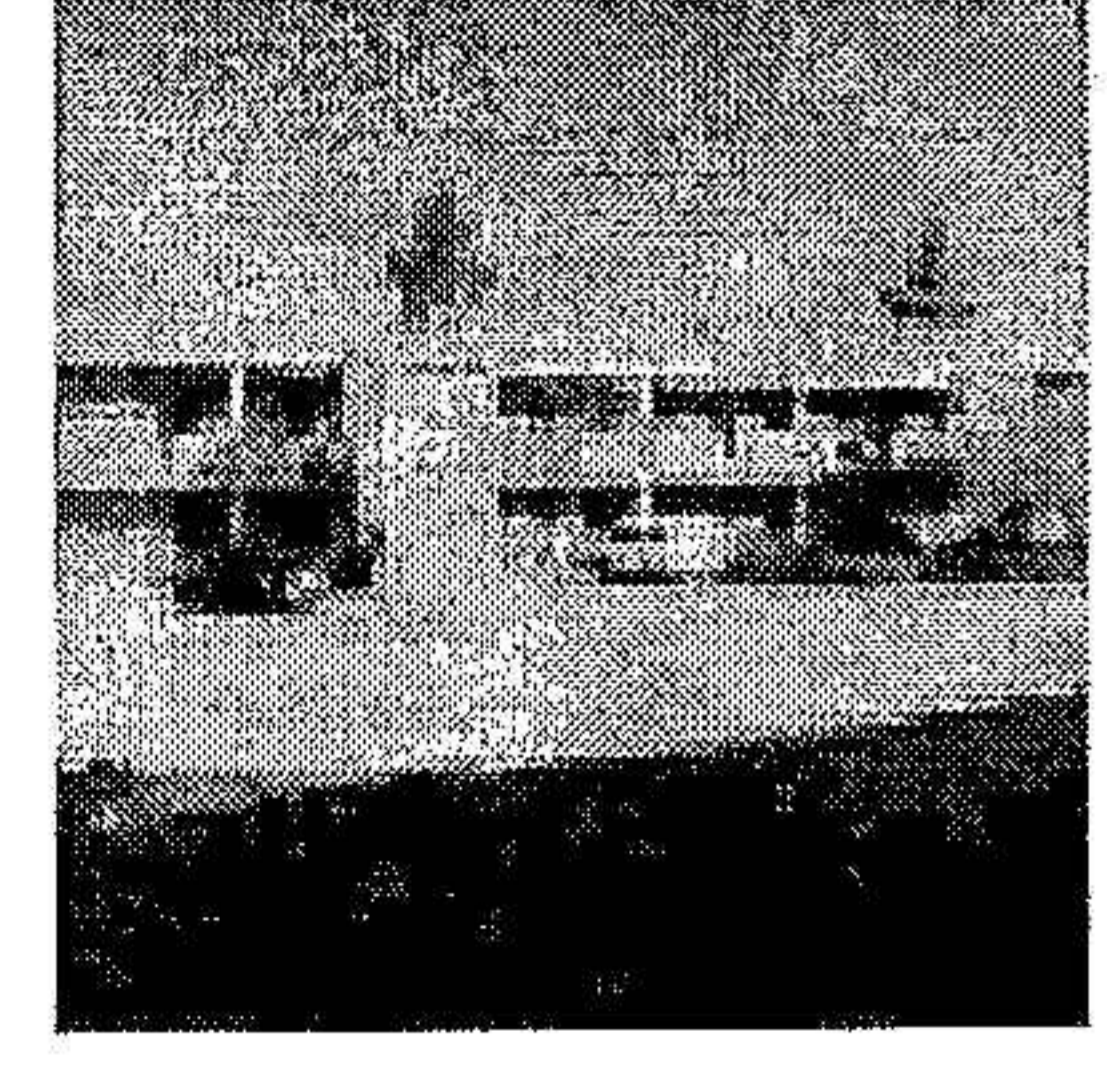
**Karlskrona  
Stadsporten 1**



**Hallberg  
Mejeriet 2**



**Skellefteå  
Bureå 4:268**



**Skellefteå  
Bureå 4:269**

2023071029564

# TRAPPAN



# Verification

Transaction 09222115557495087613

## Document

Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ) - Årsredovisning  
2022  
Main document  
45 pages  
Initiated on 2023-06-19 14:49:36 CEST (+0200) by Carl  
Toster (CT)  
Finalised on 2023-06-19 15:35:25 CEST (+0200)

## Initiator

Carl Toster (CT)  
Coeli Private Equity Management II AB  
carl.toster@coeli.se  
+46724020887

## Signing parties

Gustav Björkman (GB)  
Coeli  
ID number 711008-6910  
gustav.bjorkman@coeli.se



The name returned by Swedish BankID was "Nils Gustav  
Björkman"  
Signed 2023-06-19 15:01:52 CEST (+0200)

Mikael Larsson (ML)  
Coeli  
ID number 650104-6970  
mikael.larsson@coeli.se



The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL  
LARSSON"  
Signed 2023-06-19 15:07:57 CEST (+0200)

Lukas Lindkvist (LL)  
Coeli  
ID number 730523-0059  
lukas.lindkvist@coeli.se



The name returned by Swedish BankID was "LUKAS

Leonard Daun (LD)  
PwC  
ID number 640320-3216  
leonard.daun@pwc.com



The name returned by Swedish BankID was "LEONARD



# Verification

Transaction 09222115557495087613

*LINDKVIST"*

*Signed 2023-06-19 14:58:39 CEST (+0200)*

*DAUN"*

*Signed 2023-06-19 15:35:25 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ), org.nr 559309-1316

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ) för räkenskapsåret 1 juli 2021 till 31 december 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4-41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2021-03-25 till 2021-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 september 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3 samt 42-44. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en

Kopia  
Met

årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ) för räkenskapsåret 1 juli 2021 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

Kopia  
MST

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller
- bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Anmärkning

Årsredovisningen och koncernredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 19 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun  
Auktoriserad revisor

Kopia  
Nef

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-19 13:35:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEONARD DAUN

Datum

Leonard Daun

Partner

Leveranskanal: E-post

2023091904671

Kopia  
da